

Paena

MEMORANDO
MTA-2019-SCG&GD-1498-M.

A: Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: 14859

ASUNTO: Notificación de Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-044

FECHA: Manta, 12 de Julio de 2019

Para los fines pertinentes, anexo copia de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-044 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"RAMÍREZ ZAMBRANO"**, de propiedad de la Sra. Veliz Moreira Celia Magaly, ubicado en el Barrio Altigracia, calle "E-4" y avenida principal "E", manzana E, lote No. 7 y parte del lote No. 22, perteneciente a la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro
**SECRETARIO DE CONCEJO, GENERAL Y
GESTIÓN DOCUMENTAL**



Elaborado por:	María Mendoza -Analista de Secretaría <i>md</i>
Revisado por	Carolina Carrera, Asistente de Alcaldía
No. Trámite Interno:	14859

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RECIBIDO
Fecha: 23/7/19 Hora: 9:21
Deb. Coity D.

Recibi
07/23/19
9:35
Yessy

*Pedidos cancelados
hasta Enero 2019*

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-044**

**AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA.**

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; 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 correspondientes obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.”

Que, la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 1 señala.- “...Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público. Podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán, por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominales...”

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 arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, Adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. Al área de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."

Que, 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.

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

Que, Mediante informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio N° MTA-DPOT-2019-291-I de fecha 30 de Mayo de 2019 suscrito por el Arq. Galo Álvarez González Director de Planificación y Ordenamiento Territorial (e) expresa lo siguiente: en atención al trámite N° 14859, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la Sra. Veliz Moreira Cecilia Magaly que en su parte pertinente señala lo siguiente: "(...) Por medio de la presente solicito a usted la autorización para aprobar la propiedad Horizontal del Edificio Ramírez Zambrano, el mismo que estoy desarrollándolo, en el terreno de mi propiedad Ubicado en el Barrio Altagracia, calle E-4 y avenida principal "E" Mz. "E" Lote N° 7 y parte del lote N° 22, Parroquia los Esteros del Cantón Manta, calve catastral N° 2-15-38-28-000"al respecto informo lo siguiente: (...) **1.- ANTECEDENTES.** De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 02 de diciembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 12 de enero de 2017, la Sra. VELIZ MOREIRA CELIA MAGALY es propietaria de un lote de terreno ubicado en el Barrio Altagracia, calle "E-4"y avenida principal "E", manzana E, lote N° 7 y parte del lote N° 22, perteneciente a la Parroquia Los Esteros, del Cantón Manta con clave catastral N° 2-15-38-28-000 que posee un área de 300,00m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado " **RAMÍREZ ZAMBRANO** ", mismo que se encuentra debidamente regularizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. **2.- ANÁLISIS TÉCNICO.** La estructuración del edificio está conformada por tres (3) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y cuatro (4) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entepiso de hormigón armado, y cubierta metálica en la última planta. **En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado.** **3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.** El Edificio "**RAMÍREZ ZAMBRANO**", incorpora dos plantas: **PLANTA BAJA:** conformado por el Departamento 101, Departamento 102, áreas comunales y escalera que comunica al departamento 201. **PRIMERA ALTA:** comprenden el Departamento 201, con cubierta metálica. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado; entepiso losa de hormigón armado; escaleras de hormigón armado; paredes de ladrillos enlucidos y pintadas, en las paredes interiores pintadas y sus fachadas enlucidas y pintadas, cerramiento de mampostería frontal sin enlucir y lateral derecho de caña y madera; pisos de baldosas y porcelanato; instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y



paredes; ventanas de aluminio y vidrio; puertas exteriores e interiores de madera con protecciones metálicas; Cubierta de estructura metálica. **4.- Áreas GENERALES. TERRENO:** 300,00 m². **TOTAL, DE AREA NETA:** 213,54 m². **ÁREA COMUN TOTAL:** 183,94 m². **ÁREA TOTAL:** 397,48 m². **5.- ASPECTO LEGAL.** Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el "EDIFICIO RAMÍREZ ZAMBRANO" se constituye específicamente en un conjunto de vivienda **6.- CONCLUSIÓN.** Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio: "RAMÍREZ ZAMBRANO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal..."

Que, Mediante informe N. ° MAT-PS-2019-043-I, de fecha, 25 de Junio de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Síndico en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Galo Álvarez González, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según Oficio N° MTA-DPOT-2019-291-I de fecha 30 de Mayo de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "RAMÍREZ ZAMBRANO", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Sra. Veliz Moreira Cecilia Magaly, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "RAMÍREZ ZAMBRANO" de propiedad de la Sra. Veliz Moreira Celia Magaly, cuyo bien se encuentra ubicado en el Barrio Altagracia, calle "E-4" y avenida principal "E", manzana E, lote N° 7 y parte del lote N° 22, perteneciente a la Parroquia los Esteros, del Cantón Manta con clave catastral N° 2-15-38-28-000 que posee un área de 300,00m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

RESUELVE

Art. 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "RAMÍREZ ZAMBRANO", de propiedad de la Sra. Veliz Moreira Celia Magaly, cuyo bien se encuentra ubicado en el Barrio Altagracia, calle "E-4" y avenida principal "E", manzana E, lote N° 7 y parte del lote N° 22, perteneciente a la Parroquia los

Esteros, del Cantón Manta con clave catastral N° 2-15-38-28-000, con un área de 300,00m2.

Art. 2.- Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a la interesada, 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; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los nueve días del mes de julio del dos mil diecinueve.

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DE MANTA



2153828



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PROYECTO RAMIREZ ZAMBRANO.

ABRIL DEL 2019



Contenido

Lista de Palabras Claves.....	3
1 GENERALIDADES.....	5
1.1 Ubicación.....	5
1.2 Descripción general.....	5
2 ESPECIFICACIONES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS.....	7
2.1 Departamento 101.....	7
2.2 Departamento 102.....	8
2.3 Departamento 201.....	8
3 INFORMACIÓN DE ÁREAS.....	9
3.1 Cuadro de áreas por plantas (áreas por metros cuadrados).....	9
3.2 Áreas generales.....	9
3.3 Cuadro de cálculo de áreas, alícuotas por departamento	10
3.4 Cuadro de distribución de gastos comunes.....	10
4 REGLAMENTO INTERNO.....	11
4.1 CAPITULO 1.....	11
4.2 CAPITULO 2.....	11
4.3 CAPITULO 3.....	12
4.4 CAPITULO 4.....	14
4.5 CAPITULO 5.....	14
4.6 CAPITULO 6.....	16
4.7 CAPITULO 7.....	17
4.8 CAPITULO 8.....	19
4.9 CAPITULO 9.....	22
RESPONSABILIDADES.....	22
ANEXOS - PLANOS.....	23
Implantación general.....	23
Departamento 101.....	24
Departamento 102.....	25
Departamento 201.....	26



Lista de Palabras Claves

Área de terreno:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

Área de construcción:

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

Área común:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como portales, escaleras, terrazas, patios, etc.

Área neta vendible:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de 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, los departamentos, 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 de las losas de los pisos.

Alícuota:

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

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:

El terreno en que se encuentra implantado el edificio, incluido el portal





TÍTULO: INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL		PROYECTO: RAMÍREZ ZAMBRANO
FECHA DE EMISIÓN: 30 de ABRIL 2019	REVISIÓN: 01	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS: 4 de 26

El ingreso principal, las escaleras

La estructura o elementos resistentes del edificio.

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.

Los duetos de instalaciones

Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.

Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.

La cisterna, los tanques de presión y bombas de sistema de dotación de agua potable

Todo el sistema de agua potable del edificio.

Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.

Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Cuota de terreno:

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

Valor del local:

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

Existen dos tipos de valores de cada departamento: el comercial municipal y el comercial real. El primero de acuerdo con el avalúo catastral vigente y el comercial real que es el de promoción y venta de los departamentos que componen el edificio.



1 GENERALIDADES

1.1 Ubicación

El terreno en que se encuentra implantado el bien inmueble "**RAMÍREZ ZAMBRANO**", de propiedad del Sra. Veliz Moreira Celia Magaly, ubicado en el Barrio Altagracia, calle "E-4" y avenida principal "E", Mz. "E" Lote #7 y parte de lote #22, parroquia Los Esteros del cantón Manta (CC. 2-15-38-28-000) presenta de acuerdo a escrituras, las siguientes medidas y linderos:

Frente: 10.0 m - Calle Publica.
Atrás: 10.0 m - Con Lote #22.
Costado derecho: 30.0 m - Con lote #8 y parte de lote #23.
Costado izquierdo: 30.0 m - Con lote #5 y parte de lote #21.
Área Total: 300.0 m²

1.2 Descripción general

El edificio se compone de 2 plantas, 1 planta baja y 1 planta alta:

Planta Baja: Departamento 101, departamento 102, áreas comunales y escalera que comunica al departamento 201.
Planta Alta: Departamento 201 con cubierta Metálica.

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Ítem	Detalle
Estructura	Hormigón armado
Entrepisos	Losa de hormigón armado
Escaleras	De hormigón armado.



Paredes	Mampostería de ladrillo enlucido y pintada; en las paredes interiores pintadas y sus fachadas enlucidas y pintadas, cerramiento de mampostería frontal sin enlucir y lateral derecho de caña y madera.
Pisos	Baldosas y porcelanato.
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes.
Cubierta	Estructura metálica
Puertas	Exteriores e interiores de madera, con protecciones metálicas.
Ventanas	De aluminio y vidrio.



2 ESPECIFICACIONES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

El área total del terreno de 300 m², se dividirá en tres secciones representados mediante la nomenclatura de departamentos y se llamarán 101, 102 y 201, los departamentos 101 y 102 estarán en planta baja, y el departamento 201 en planta alta; todos los departamentos tendrán acceso por cada área comunal asignada a cada uno y tendrán comunicación al portal que da a la calle principal.

2.1 Departamento 101

Departamento ubicado en Planta Baja, compuesto de Sala, Cocina, Servicio higiénico general, lavandería, Dormitorio 1, Dormitorio 2 y Dormitorio 3; se ingresa a este por el área comunal #2 que da a la Calle Publica (frente) y por la parte de atrás el área comunal # 3, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con Departamento 201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio.
- **Por el Norte:** Partiendo del Oeste al Este con 0.90 m lindera con escalera que comunica al departamento 201, de aquí gira al oeste con 3.40 m lindera con escalera que comunica al departamento 201, continua con giro al este con 4.20 m lindera con área comunal #1, gira al oeste con 3.14 m lindera con área comunal # 1, y finalmente con giro al este con 3.70 m lindera con área comunal # 2.
- **Por el Sur:** Partiendo del Oeste al Este con 3.80 m lindera con área comunal # 3, continua con giro al oeste con 1.52 m lindera con área comunal # 3, de aquí gira al este con 4.00 lindera con área comunal # 3, continua con giro al oeste con 3.28 m lindera con área comunal # 3, finalmente gira al este con 0.90 m lindera con área comunal # 3.
- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 8.96 m lindera con área comunal # 4.
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 7.22 m lindera con propiedad privada de lote #5.



2.2 Departamento 102

Departamento ubicado en Planta Baja, teniendo una planta alta con acceso directo interno y compuesto de sala, cocina, servicio higiénico general y Dormitorio 1; se ingresa por el área comunal # 4 que da a la calle publica (frente), el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con cubierta metálica y parte de entepiso de madera.
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio.
- **Por el Norte:** Partiendo del Oeste al Este con 7.19 m Lindera con área con área comunal # 4.
- **Por el Sur:** Partiendo del Oeste al Este con 7.19 m Lindera con propiedad privada de lote #22.
- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 3.40 m Lindera con área comunal # 4.
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 3.40 m Lindera con propiedad privada de lote # 5 y parte de lote #21.

2.3 Departamento 201

Departamento ubicado en Planta Alta, compuesto de sala, servicio higiénico general, Dormitorio 1 con servicio higiénico privado y Dormitorio 2, se ingresa a este por la escalera que conecta al área comunal # 1 que da al portal que da a la calle publica (frente), el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con cubierta metálica.
- **Por abajo:** Lindera con departamento 101, escalera de ingreso y parte del área comunal # 1.
- **Por el Norte:** Partiendo del Oeste al Este con 4.10 m Lindera con área comunal # 1 y espacio aéreo, de aquí gira al oeste con 3.14 m lindera con área comunal #1 y espacio aéreo, y finalmente gira al este con 4.70 m Lindera con espacio aéreo, parte de área comunal # 1 y área comunal # 2.
- **Por el Sur:** Partiendo del Oeste al Este con 8.80 m Lindera con espacio aéreo y área comunal # 3.
- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 12.54 m Lindera con espacio aéreo y área comunal # 4.
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 9.40 m Lindera con propiedad privada de lote # 5.

3 INFORMACIÓN DE ÁREAS

3.1 Cuadro de áreas por plantas (áreas por metros cuadrados).

PLANTA	Área común (m²)	Área vendible (m²)	Área total (m²)
Planta baja	183.94	116.06	300.00
Planta alta	0.00	97.48	97.48
TOTAL	0.00	213.54	397.48

3.2 Áreas generales

Descripción	Área (m²)
Área de terreno	300.00
Área total de construcción	397.48
Área común	183.94
Área neta vendible	213.54

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 031-DA-EJEC. No 177A
2019-ALL-044
APROBACIÓN DE:
Fecha: 17/07/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 17/07/2019



3.3 Cuadro de cálculo de áreas, alícuotas por departamento

Departamentos	Área neta (m ²)	Alícuota	Área de terreno (m ²)	Área común (m ²)	Área total (m ²)
101	91.61	0.4290	128.70	56.39	148.00
102	24.45	0.1145	34.35	81.96	106.41
201	97.48	0.4565	136.95	45.59	143.07
TOTAL	213.54	1.0000	300.00	183.94	397.48

3.4 Cuadro de distribución de gastos comunes

Departamentos	Área (m ²)	% gastos
101	91.61	42.90
102	24.45	11.45
201	97.48	45.65
TOTAL	213.54	100.00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 031 - DE EFECT. N° 1174
2019 - SLC - 044
APROBACIÓN DEL
Fecha: 17/07/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 17/07/2019



4 REGLAMENTO INTERNO

4.1 CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio " **RAMÍREZ ZAMBRANO** " está construido y actualmente 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, uso, conservación, y reparación.

Art. 2.- El edificio " **RAMÍREZ ZAMBRANO** " se compone de bienes exclusivos y bienes 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.

4.2 CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio " **RAMÍREZ ZAMBRANO** ", se encuentra, ubicado en el Barrio Altagracia, calle "E-4" y avenida principal "E", Mz. "E" Lote #7 y parte de lote #22, parroquia Los Esteros del cantón Manta, está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una construcción de 2 plantas y cubierta metálica:

El edificio se compone de 2 plantas:

Planta Baja: Departamento 101, departamento 102, áreas comunales y escaleras al departamento 201.

Planta Alta: Departamento 201 con cubierta Metálica.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio.



distribución de las plantas en que está dividido, las de los departamentos, las especificaciones que integran los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento por lo que lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

4.3 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. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los duetos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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 le 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



TÍTULO: INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL		PROYECTO: RAMÍREZ ZAMBRANO
FECHA DE EMISIÓN: 30 de ABRIL 2019	REVISIÓN: 01	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS: 13 de 26

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

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y éste reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los Bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y éste reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y éste reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de propiedad horizontal y las de éste 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 locales en caso de daños en sus instalaciones queja de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y el teléfono de la persona que, en la 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. El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el artículo 9 del reglamento de propiedad horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia;
- 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 del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca 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.

4.4 CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

4.5 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 local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.



TÍTULO: INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL		PROYECTO: RAMÍREZ ZAMBRANO
FECHA DE EMISIÓN: 30 de ABRIL 2019	REVISIÓN: 01	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS: 15 de 26

- e) Establecer en los locales y departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fabricas, y
- f) en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubre o mal olientes.
- i) Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
- j) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- k) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes de los edificios.
- m) 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.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- o) 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.
- p) Colgar ropa alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- q) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- r) 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
- s) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce 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.
- t) 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 cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.

- u) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

4.6 CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES:

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

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito a segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un Salario Básico Unificado (SBU).
- 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 el 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 impuesta por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quién deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.
- e) 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 copropietario 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 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.

4.7 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 mandatarios; regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de este 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 se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el administrado. La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por petición del administrador dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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

Art. 21.- QUORUM. - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los copropietarios. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar



TÍTULO: INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL		PROYECTO: RAMÍREZ ZAMBRANO
FECHA DE EMISIÓN: 30 de ABRIL 2019	REVISIÓN: 01	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS: 18 de 26

resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la 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 adjuntaran 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 tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

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

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

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

- Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- 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.
- Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- Autorizar a los copropietarios para que realicen las obras de modificación y aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.



- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente, y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas Municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas 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.

4.8 CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

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

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

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuara el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.



TÍTULO: INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL		PROYECTO: RAMÍREZ ZAMBRANO
FECHA DE EMISIÓN: 30 de ABRIL 2019	REVISIÓN: 01	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS: 20 de 26

- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio " **RAMÍREZ ZAMBRANO** " en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos entendiéndose que tendrá las facultades, para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimientos civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando 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 esta 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 cuotas 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 estos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.



TÍTULO: INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL		PROYECTO: RAMÍREZ ZAMBRANO
FECHA DE EMISIÓN: 30 de ABRIL 2019	REVISIÓN: 01	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS: 21 de 26

- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copias certificadas de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio "**RAMÍREZ ZAMBRANO**", 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 cuenta corriente 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 la 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) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y Súper vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las obligaciones que como mandatario sean convenidas en

TÍTULO: INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL		PROYECTO: RAMÍREZ ZAMBRANO
FECHA DE EMISIÓN: 30 de ABRIL 2019	REVISIÓN: 01	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS: 22 de 26

el respectivo contrato.

- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos
- Art. 35. -DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.** - El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son 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. Sus funciones son honoríficas.

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

4.9 CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

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

RESPONSABILIDADES

La información consignada en este informe, y el alcance de este estudio se limitan a las áreas y elementos definidos con los representantes del proyecto, cualquier cambio o modificación en las condiciones, deberán ser consultados.

Preparado por:

Arq. Luis Alvia Cedeño
Luis Alvia Cedeño
ARQUITECTO
Reg. Prof. 1010 - 14 - 1274862

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 031.- REG. EJEC. N° 117A
2019-SLC-044
APROBACIÓN DE:
Fecha: 17-07-2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

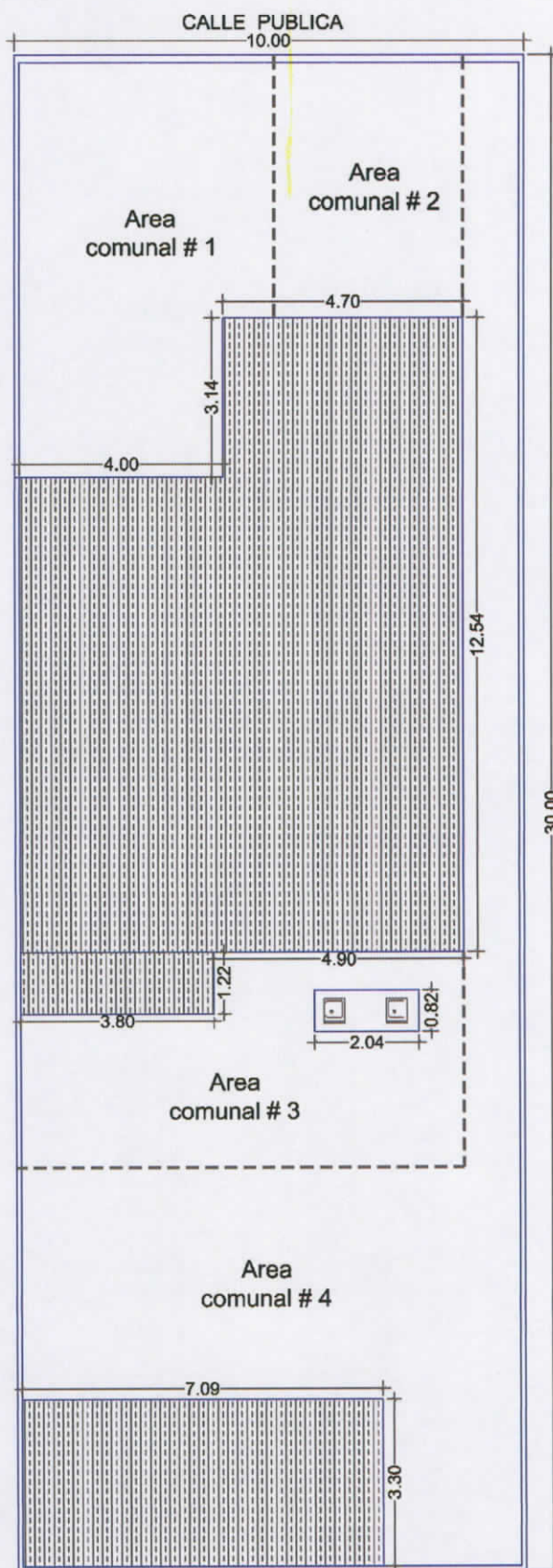
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 17/07/2019



TÍTULO:	PROYECTO:	
INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL	RAMÍREZ ZAMBRANO	
FECHA DE EMISIÓN:	REVISIÓN:	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS:
30 de ABRIL 2019	01	23 de 26

ANEXOS - PLANOS

Implantación general



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH. # 031.-DESEJEC. N° 117A
2019-ALC-044
APROBACIÓN DEL

Fecha:

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

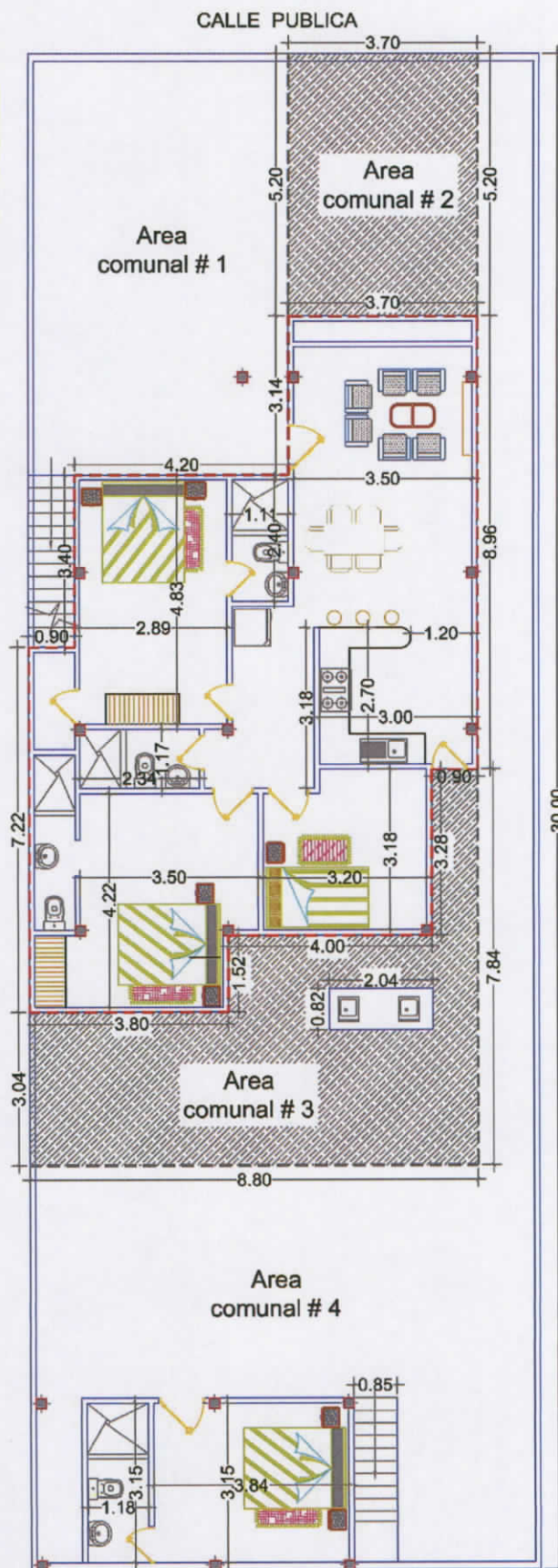
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha:

TÍTULO:	PROYECTO:	
INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL	RAMÍREZ ZAMBRANO	
FECHA DE EMISIÓN:	REVISIÓN:	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS:
30 de ABRIL 2019	01	24 de 26

Departamento 101



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH #031-7151-EJEC. N° 177A
2019-ALC-044

APROBACIÓN DE:

Fecha: 17/07/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

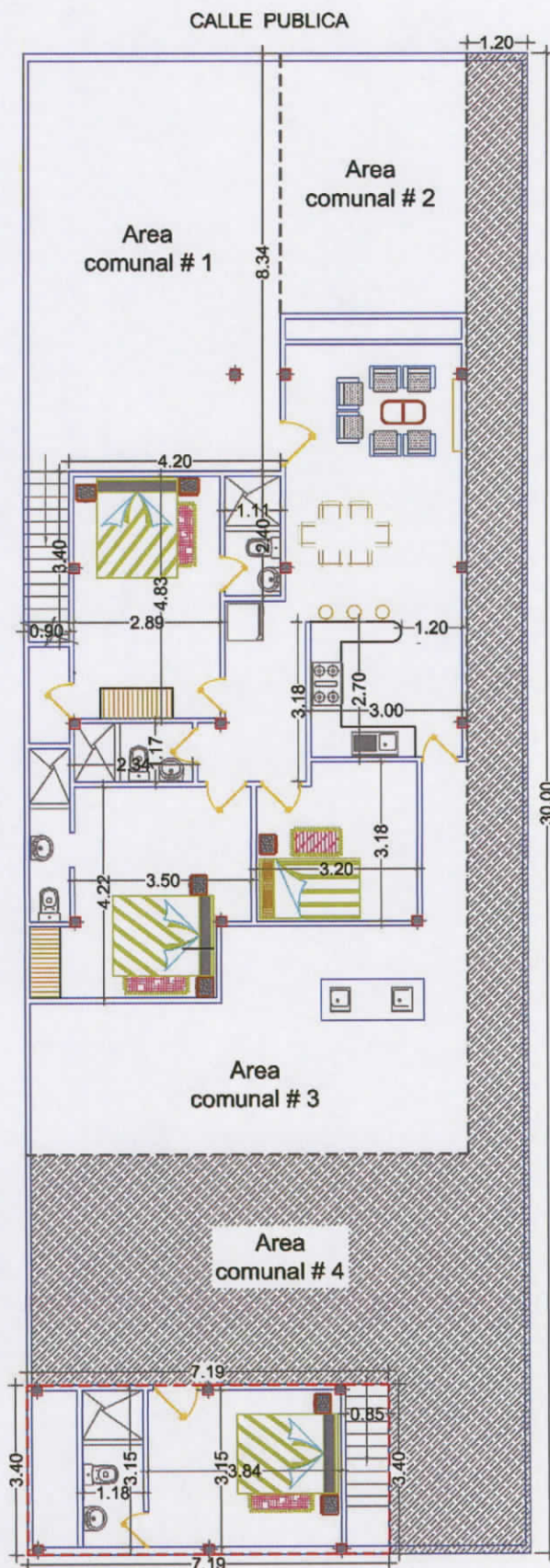
REVISADO

Fecha: 17/07/2019



TÍTULO:	PROYECTO:	
INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL	RAMÍREZ ZAMBRANO	
FECHA DE EMISIÓN:	REVISIÓN:	HOJA N°/ TOTAL DE HOJAS:
30 de ABRIL 2019	01	25 de 26

Departamento 102



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 031.- RES. EJECUT. N° 771A
2019.- ALC.- 044

APROBACIÓN DE:

Fecha: 17/07/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

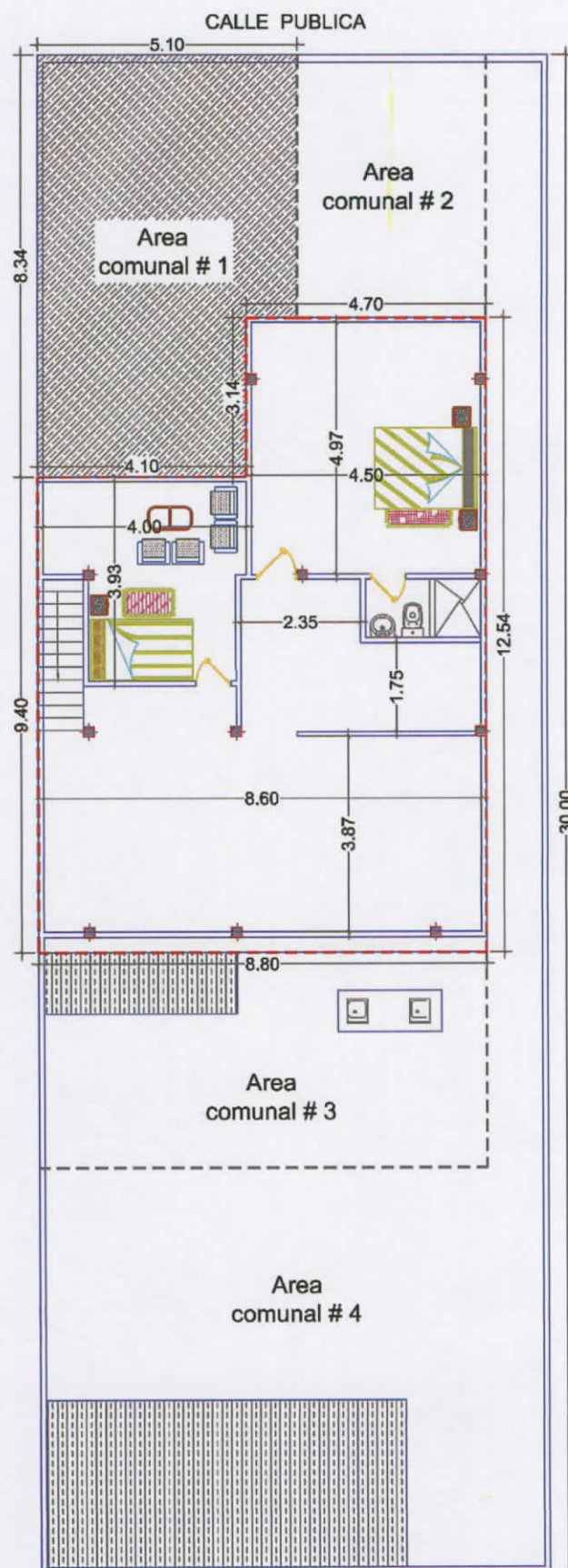
REVISADO

Fecha: 17/07/2019



TÍTULO: INFORME PROPIEDAD HORIZONTAL	PROYECTO: RAMÍREZ ZAMBRANO	
FECHA DE EMISIÓN: 30 de ABRIL 2019	REVISIÓN: 01	HOJA N° / TOTAL DE HOJAS: 26 de 26

Departamento 201



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 031-DEL EJECT. No. 11TA
2019-ALC-044
APROBACIÓN DE:

Fecha: 17/07/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 17/07/2019



ANEXO # 2

BARRIO ALTAGRACIA MZ-E LOTE N°7 Y CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS Y COSTO

DESCRIPCION	AREA NETA	ALICUOTAS	TERRENO	AREA COMUNAL M2	AREA TOTAL
EDIFICIO RAMIREZ ZAMBRANO					
CLAVE 2153828					
2153828001 DEPARTAMENTO 101	91,61	0,4290	128,70	56,39	148,00
2153828002 DEPARTAMENTO 102	24,45	0,1145	34,35	81,96	106,41
2153828003 DEPARTAMENTO 201	97,48	0,4565	136,95	45,59	143,07
SUBTOTAL:	213,54	1,00	300,00	183,94	397,48

COMERCIALCATASTRAL

COSTO DE TERRENO	0,00	0,00
COSTO M2 CONSTRUCCION	0,00	0,00

EDIFICIO DECLARADO PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL 2019

Se envia adepesacion al
Registro de la Propiedad el
31-07-2019