

Carpeta 02-10-2018

1053010

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio

“MIRANDA MURILLO”

Antigua Lotización “San Rafael”

Lote No. 11 - Mz. “6” - Sector “I”

Parroquia Manta - Cantón Manta

Calle 17

Propietarios:

VICTOR HUGO MIRANDA AVILA

GLADYS LEONOR MURILLO DISCO

Responsable Técnico:

Arq. Edgar Paucar Calderón

Clave Catastral: 1-05-30-10-000

Marzo 2017

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

REVISADO

Fecha: junio 23/2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBADO: Edgar Paucar
#019-12716

MANTA junio DE 27 DE 17

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN.
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS
DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÍCUOTAS,
AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el Edificio, perteneciendo esta superficie a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÁREA COMÚN.

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del Edificio, exceptuando el terreno que, siendo también área común, para efectos del presente estudio, se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- ÁREA META VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de estacionamientos, departamentos y terrazas; 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 estacionamientos, departamentos y terrazas únicamente, y copropietario 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 los losas de entripiso y la cubierta final que cubre a cada departamento será netamente de propiedad del ambiente sobre la cual se encuentra ubicada.

1.5.- ALICUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del Edificio, correspondiente a cada estacionamiento, departamento y terraza, 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 estacionamiento, departamento y terraza, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del Edificio, los siguientes:

- El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, rampas, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- Las paredes medianeras de 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 ductos de instalaciones y puros de luz.
- Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos y terrazas.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del 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.

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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



Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

1.3.- VALOR DEL AMBIENTE.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del ambiente o espacio y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada ambiente o espacio: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los estacionamientos, departamentos y terrazas del Edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los señores VICTOR HUGO MIRANDA AVILA y GLADYS LEONOR MURILLO PISCO desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio denominado "MIRANDA MURILLO", para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias o instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el Edificio "MIRANDA MURILLO" posee la Clave Catastral No. 1-05-30-10-000, se ubica en la antigua Lotización San Rafael signado como Lote No. 11 de la Manzana "G", Sector "T", actualmente Calle 17 de la Panzoña y Carretera María, poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Frente (Oeste): 16,00m - Calle 15
Atrás (Este): 16,00m - Terrenos de la Compañía Vendedora (actualmente Propiedad Particular)
Costado Derecho (Norte): 35,00m - Escuela "Daniel Acosta Rosales"
Costado Izquierdo (Sur): 35,00m - Terrenos de María Vicio Paradas
Área total: 560,00m².

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaración al Edificio "MIRANDA MURILLO" incorpora un bloque central conformado por planta baja, planta alta y planta de terraza conformado en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:
Departamento 101; Patio 101; Acceso 201; más el área común de cuarto de bomba que se ubica debajo de la escalera de acceso hacia el nivel superior.
- **PLANTA ALTA:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 201
- **PLANTA DE TERRAZA:** Comprende un sólo ambiente:
Terraza 201

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructuras:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque antilodo recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubiertas:	Estructura metálica
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS.

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (179,53m²).

Conformado por los ambientes de porche, sala con salida a un balcón, comedor, cocina-comedor diario, hall distribuidor, dormitorio principal con baño privado, closet y una pequeña utility, dormitorio 1, dormitorio 2 con closet y salida a una terraza, dormitorio 3 con closet, estar familiar con closet, pasillos y baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él frontal (sala) y lateralmente (cocina) a través del patio particular anexado para el mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,67m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,60m; desde este punto gira hacia el Este en 1,40m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m y lindera en sus cuatro extensiones con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Este en 1,18m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m y lindera en sus dos extensiones con el área común de cuarto de bomba; desde este punto gira hacia el Este en 6,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,90m; desde este punto gira hacia el Este en 3,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m; desde este punto gira hacia el Este en 2,25m y lindera en sus cinco extensiones con el patio 101.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 4,82m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,50m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,45m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Este en 4,35m y lindera en sus siete extensiones con el patio 101.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,70m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m; desde este punto gira hacia el Este en 0,70m; desde este punto; desde este punto gira hacia el Sur en 4,35m y lindera en sus cinco extensiones con el patio 101.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,20m; desde este punto gira hacia el Este en 0,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m y lindera en sus tres extensiones con el patio 101.

Área total: 179,53m².

3.2.- PATIO 101 (296,61m²).

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado de manera continua al departamento 101; ubicado en la planta baja se accede a él frontalmente desde la Calle 15; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y en mínima parte con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,00m y lindera con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m; desde este punto gira hacia el Este en 0,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m; desde este punto gira hacia el Este en 4,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,50m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,45m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Este en 4,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 4,35m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 2,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 4,70m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,25m y lindera en sus veinte extensiones con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Norte en 3,70m y lindera en una parte con el área común de cuarto de bomba y en otra parte con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Este en 21,75m y lindera con predios de Daniel Acosta Rosales.

Por el Sur: Lindera con terrenos de Marco Vinicio Rosales en 10,00m

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 10,00m

Por el Oeste: Lindera con la Calle 15 en 9,20m

Área total: 296,61m².



3.3.- ACCESO 201 (81,91m2).

Conformado por los espacios de patio, garaje, porche y gradas; corresponde a las áreas que permiten el estacionamiento vehicular y el acceso a través de una escalera particular hacia el departamento 201 que se desarrolla en el nivel superior, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con predios de la Escuela "Daniel Acosta Rosales" en 13,25m

Por el Sur: Lindera en una parte con el patio 101 y en otra parte con el departamento 101 en 10,67m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,25m y lindera con el patio 101; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,18m y lindera con el área común de cuarto de bomba; desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m y lindera en una parte con el área común de cuarto de bomba y en otra parte con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m y lindera en sus dos extensiones con el departamento 101.

Por el Oeste: Lindera con la Calle 15 en 6,75m

Área total: 81,91m2.

3.4.- DEPARTAMENTO 201 (228,98m2).

Conformado por los ambientes de hall, recibidor, sala con salida a un balcón, comedor, cocina-lavandería-comedor diario, dormitorio principal con vestidor, closet y baño privado, dormitorio 1 con salida a un balcón, dormitorio 2 con closet y salida a una terraza, dormitorio 3 con closet y baño privado, estar familiar con closet, pasillos con salida a una terraza, baño general, dormitorio de servicio que permite la conexión con una escalera que accede a la terraza 201 asignada para este mismo departamento; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través de la escalera particular que avanza en la planta baja, perteneciente al ambiente de acceso 201 fijado para este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza 201 y en mínima parte con losa de cubierta para el departamento 201

Por abajo: Lindera con el departamento 101, con el patio 101, con el acceso 201 y con el área común de cuarto de bomba.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,55m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el ambiente de acceso 201 desarrollado en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 7,30m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollados en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 0,80m; desde este punto gira hacia el Este en 6,50m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m; desde este punto gira hacia el Este en 2,25m y lindera en sus cuatro extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 3,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,48m; desde este punto gira hacia el Este en 4,95m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,63m; desde este punto gira hacia el Este en 4,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,75m; desde este punto gira hacia el Este en 3,65m y lindera en sus siete extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,25m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 2,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,80m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Área total: 228,98m2.



3.5.- TERRAZA 201 (212,93m²).

Conformada por el espacio propiamente mencionado; corresponde a una superficie uniforme desarrollada sobre la planta de terraza anexando dos espacios para asco y utilleria; se accede a ella a través de la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con el departamento 201

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,00m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el ambiente de acceso 201 desarrollado en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 7,30m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollados en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja y en otra parte con losa de cubierta para el departamento 201; desde este punto gira hacia el Este en 8,75m y lindera en una parte con losa de cubierta para el departamento 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 8,55m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja y en otra parte con losa de cubierta para el departamento 201; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,00m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta; desde este punto gira hacia el Sur en 1,85m y lindera en una parte con la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 3,65m y lindera con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,25m y lindera con losa de cubierta para el departamento 201; desde este punto gira hacia el Este en 1,88m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Área total: 212,93m².



Estudio de Densidad Horizontal
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101-PATIO 101/ACCESO 201	558,05	1,95	560,00
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 201	228,96	0,00	228,96
PLANTA DE TERRAZA TERRAZA 201	212,93	0,00	212,93
TOTALES	999,94	1,95	1001,89

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO:	560,00m ²
4.4.- TOTAL DE AREA NETA:	999,94m ²
4.5.- AREA COMÚN TOTAL:	1,95m ²
4.6.- AREA TOTAL:	1001,89m ²

5.6.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, AREAS
COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M ²	AREA COMÚN M ²	AREA TOTAL M ²
DEPARTAMENTO 101	179,53	0,1795	100,54	0,33	179,83
PATIO 101	296,61	0,2966	166,11	0,58	297,19
ACCESO 201	81,51	0,0819	45,87	0,16	82,07
DEPARTAMENTO 201	228,96	0,2290	128,23	0,43	229,41
TERRAZA 201	212,93	0,2129	119,25	0,00	212,93
TOTAL GENERAL	999,94	1,0000	560,00	1,95	1001,89



REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "MIRANDA MURILLO" 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 "MIRANDA MURILLO" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los estacionamientos, departamentos y terrazas; 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.- Para el Edificio "MIRANDA MURILLO" se determina un lote de terreno ubicada en la antigua Lotización San Rafael signado como Lote No. 11 de la Manzana "C", Sector "E", actualmente Calle 17 de la Pánuquia y Cantón Manabí; posee la Clave Catastral No. 1-05-30-10-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La presente Declaratoria al Edificio "MIRANDA MURILLO" incorpora un bloque central conformado por planta baja, planta alta y planta de terraza concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- PLANTA BAJA: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 101; Patio 101; Acceso 201; más el área común de cuarto de Lomba que se ubica debajo de la escalera de acceso hacia el nivel superior.

- PLANTA ALTA: Comprende un sólo ambiente:

Departamento 201

- PLANTA DE TERRAZA: Comprende un sólo ambiente:

Terraza 201

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los límites, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta 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 estacionamientos, departamentos y terrazas de todas las plantas en sus diferentes bloques son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

El acceso de entrada a la parte alta del Edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada, debiendo ser utilizada solamente por los condóminos que habitan los respectivos departamentos para lo cual convendrán crear un acuerdo sobre el horario de uso y utilización de dichas áreas.



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "MIRANDA MUDILLO"

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

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES. - Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asignados a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- 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. 9.- DERECHOS DEL USUARIO. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticretico figura, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

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

Los copropietarios serán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticreticos o en general por la persona que use su propiedad exclusiva, sea relación a los bienes comunes del Edificio.

CAPITULO 4.

Art. 11.- 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) Comparecer con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y 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 teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, usufructo, arrendamiento o anticresis, etc., que cubra el copropietario respecto a sus bienes exclusivos, en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

- h) Contribuir y pagar conjuntamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarios 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 cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del Edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- 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 fijará de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada ambiente 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 ajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios o otras situaciones que alteran la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	179,53	17,95
PATIO 101	296,61	29,67
ACCESO 201	81,91	8,19
DEPARTAMENTO 201	228,96	22,90
TERRAZA 201	212,93	21,29
TOTAL GENERAL	999,94	100,00

CAPÍTULO 5

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del Edificio.
- Modificar las distribuciones de la tubería, de la mampostería de su propiedad exclusiva, sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles, la decisión de dicho es inalterable.



Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "MILANDA MURILLO"

- Hacer uso abusivo de su ambiente considerando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- 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.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, inflamables o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Para los copropietarios que posean animales domésticos y mascotas, es obligatorio mantenerlos en el interior de sus departamentos.
- Queda terminantemente prohibido introducir y mantener animales domésticos en las áreas comunes, que generalmente, ocasionen todo tipo de molestias, daños y perjuicios a las instalaciones, bienes y en general a los copropietarios.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del Edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Poner o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del Edificio, en los vestíbulos, corredores, 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 dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del Edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el Edificio.
- Colgar ropa, alfileras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni secar polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del Edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecciosa contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el ambiente o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del ambiente o departamento, en caso de que infrijan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- 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 en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPÍTULO II

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- 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:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.



Estudio de Frecuencia Horizontal
EDIFICIO "MILANEA MUNILLO"

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

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al Edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario, sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- 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 conductos, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- 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. 21.- CONVOCATORIA. - La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia o petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de los votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no pudiese convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

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 y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcuotas del Edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legítimamente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alcuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- 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. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatarío o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO. - Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alcuota 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. 27.- 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 al voto en proporción a su alcuota.

Art. 28. - 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 cuentas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del Edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reвер decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría rarampica.

Art. 29.- LAS ACTAS. - Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surten efecto inmediatamente, 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. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. - Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al director de la asamblea y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "MIRANEA MURILLO"

- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y los gastos necesarios para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus ambientes cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del Edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar 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 infringieran la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio.
- m) 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.

CAPÍTULO 8.

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

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- 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. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del Edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- 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 "MIRANEA MURILLO".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general restituya lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y de la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de secretaría y voto por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

Art. 36.- 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, pero si que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "MIRANDA MURILLO", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cubo de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo y eficacia, abitando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y los costos procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y los costos 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 éste.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunes 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 solicitar 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 copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "MIRANDA MURILLO", 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 entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pensiones comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, copropietarios 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.



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

- r) Atender con prontitud, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del Edificio.
- t) Controlar y supervisar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) 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. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelegido en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

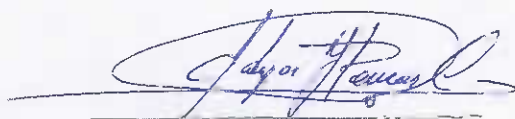
Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 2.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- 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. 41.- 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 75% de los asistentes.

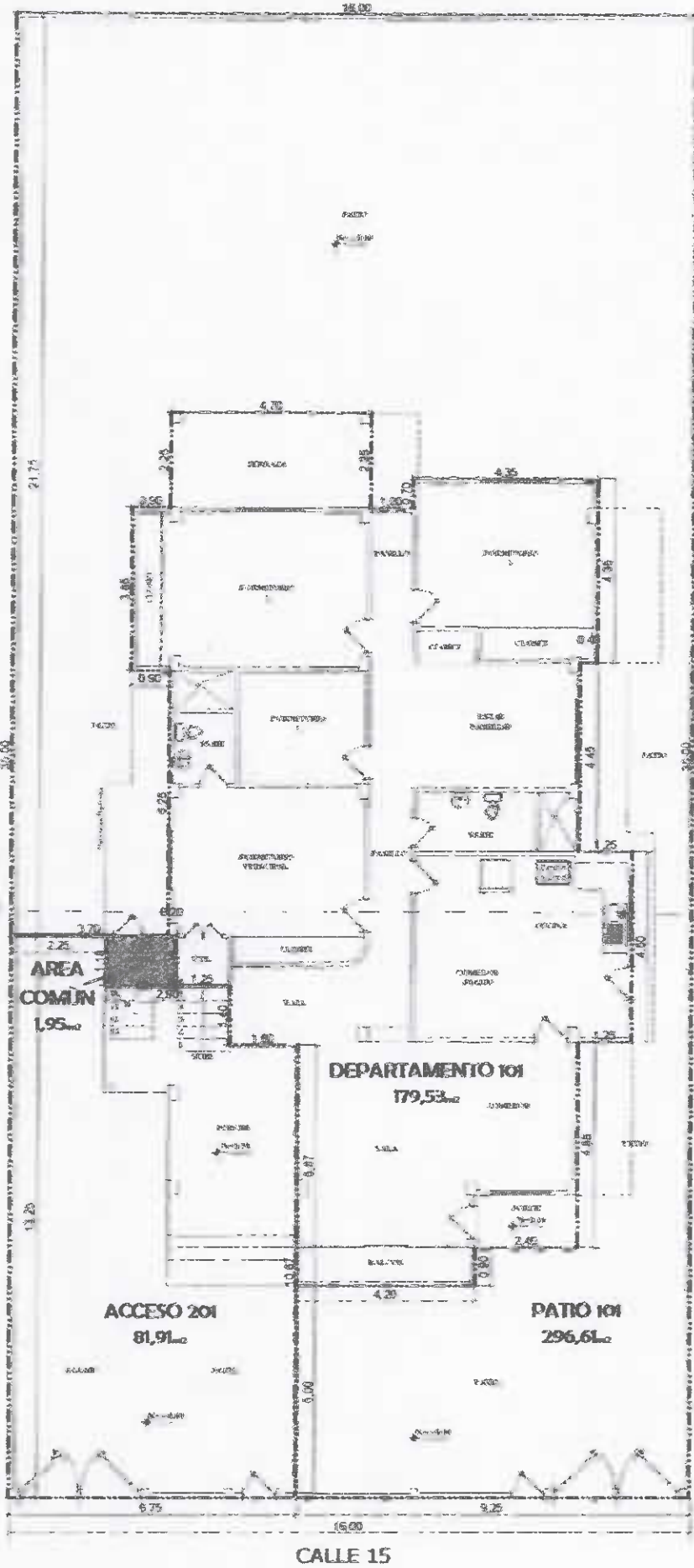


Técnico Responsable
Ing. Edgar Paucar Calderón
Reg. SENESCYT 1016-09-90/907



ESCUELA DANIEL ACOSTA ROSALES

PROPIEDAD PARTICULAR



MARCO VINICIO PAREDES

PROPIETARIO:

VICTOR HUGO MIRANDA AVILA
GLADYS LEONOR MURILLO PASCO

RESPONSABLE TÉCNICO:

ARQ. EDGAR PAUCAR CALDERÓN
REG. SENESCYT 1016-09-297987

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"MIRANDA MURILLO"

CONTIENE:

PLANTA BAJA GENERAL
DEPARTAMENTO 101
PATIO 101
ACCESO 201
AREA COMUN

CLASIFICACION:

1-05-30-10-000

FECHA:

MARZO 2017

UBICACION:

LOTE No. 11 Mz. G
SECTOR I
ANTIGUA LOTIZACION
SAN RAFAEL
CALLE 17
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

ESCALA:

1:150

HOJA No.:

1

ORIENTACION:



SEALOS Y FIRMAS:

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

REVISADO

Fecha: junio 23/2017

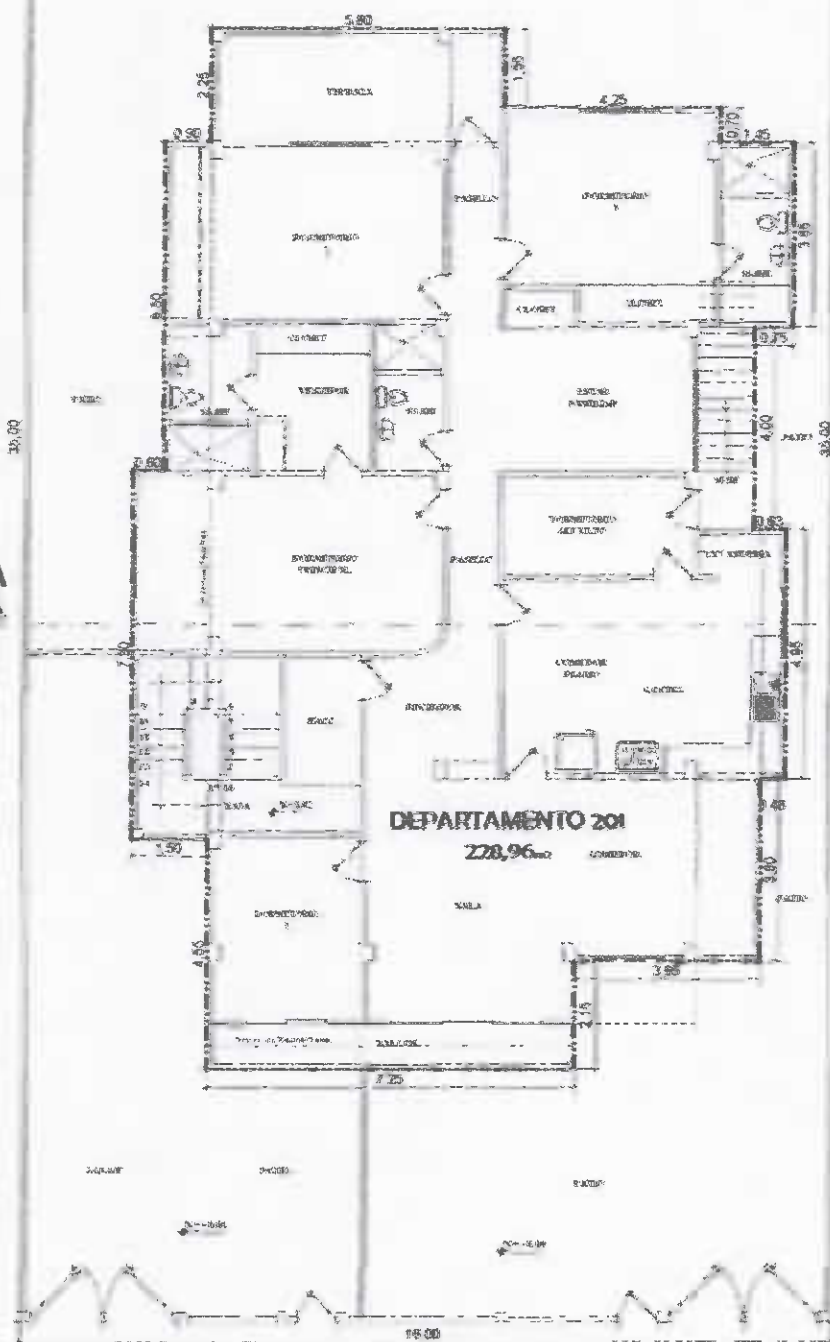
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

SECCION: # 19-12749

Fecha: junio 27/2017

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1930

**CALL 15**

PLANTA ALTA

RESULTS

VICTOR HUGO MORANDA AVILA
GLADYS LEONOR MURILLO PISCO

REFERENCES

ING. ENRIQUE PAUCAR CALDERÓN
REG. SENESCYT 1016-09-097907

**ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"MIRANDA MURILLO"**

CONCLUSION

PLANTA ALTA GENERAL
DEPARTAMENTO 201

CZ9907C/A5/M-970906 26

PT 1.144

1-05-30-10-000

MARZO 2017

Discussion

LOTE No. 11 Mz. G
 SECTOR I
 ANTIGUA LOTIZACION
 SAN RAFAEL
 CALLE 17
 PARROQUIA MANTA
 CANTÓN MANTA

سنة ١٤١٠ هـ

1:150

2

CONTENTS



CONCLUSIONS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DEL CANTÓN MANA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: Junio 23/2013

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

03381013 #C14-12749

1974 June 27 12

DIRECCION DE MANIFIESTOS
GOBIERNO TERRITORIAL

16.00

ESCUELA DANIEL ACOSTA ROSALES

CALLE 15

PLANTA DE TIERRA

STUDY UNIT 11

VICTOR HUGO MORANDA AYICA
GLADYS LEONOR MURILLO PINCO

PERSONAL RECORD

ABD. EDGAR PAUCAR CALDERON
REG. SENESCYT 1016-09-097907

**ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"MIRANDA MURILLO"**

CLIMATE 785

PLANTA TERRAZA
TERRAZA 201

CONTENTS
v

PLC71A

1-05-30-10-000

MARZO 2017

4. 1997. *Journal of the American Veterinary Medical Association* 261: 1033-1034.

LOTE No. 11 Mz. G
 SECTOR I
 ANTIGUA LOTIZACION
 SAN RAFAEL
 CALLE 17
 PARROQUIA MANTA
 CANTÓN MANTA

1997

11. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2686-2692.

1:150

3

4. "WILLIAM" SAID "NO" 10/20/2006



1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NAYA
DIRECCIÓN DE MANIFIESTACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: mar 23/2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NANTA

1995-1996

019-12744

from 67-12

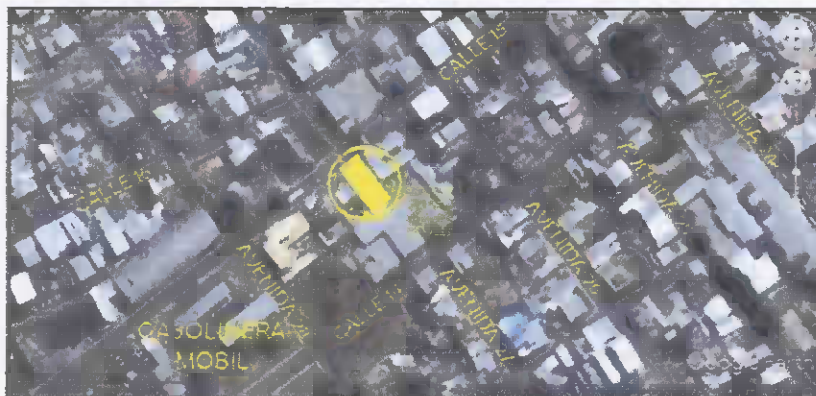
INTELLIGENCE DIVISION
GREENWICH TELETYPE



CORTE A - A'
Esc. 1:150



FOTO FACHADA
Esc. Referencial



UBICACION
Esc. Referencial

PROYECTO

VICTOR HUGO MIRANDA AYALA
GLADYS LEONOR MURILLO PISCO

PROYECTO DE DISEÑO

ABD. EDGAR PAUCAR CALDERÓN
REG. SENESCYT 1016-09-97907

PROYECTO

**ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"MIRANDA MURILLO"**

CONTENIDO

**CORTE A A'
FOTO FACHADA
UBICACION**

NUMERO DE PROYECTO

1-05-30-10-000

FECHA

MARZO 2017

UBICACION

**LOTE No. 11 Mz. G
SECTOR I
ANTIGUA LOTIZACION
SAN RAFAEL
CALLE 17
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA**

ESCALA

Indicadas

ESCALA

4

REVISADO

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

REVISADO

Fecha: junio 23/2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PROYECTO #019-12349

MANTA junio 27 2017

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL