



COPIA

NUMERO : (968)

CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO " NAREA ": OTORGAN LAS SEÑORAS: GRACIELA ELENA, LUZ AMERICA Y GABY ANABEL NAREA BARREIRO. -

CUANTIA : INDETERMINADA. -

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veintiuno de abril del año dos mil cuatro, ante mí, DOCTOR SIMON ZAMBRANO VINCES, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparecen y declaran, las señoras: Doña GRACIELA ELENA NAREA BARREIRO, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero dos cero siete nueve cuatro nueve guión cuatro, cuya copia debidamente certificada por mí agrego a esta escritura; Doña LUZ AMERICA NAREA BARREIRO, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero ocho cero cuatro dos cinco dos guión cero, cuya copia debidamente certificada por mí agrego a esta escritura; y, Doña GABY ANABEL NAREA BARREIRO, de estado civil casada, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero cinco uno siete cinco seis nueve guión cinco, cuya copia debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. Las comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliadas en esta ciudad de Manta. Advertidas que fueron las

Dr. Simón Zambrano Vínzes
Notario Público Cuarto
Cantón Manta
Manabí

comparecientes por mi el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como examinadas que fueron en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de **CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Edificio denominado "NAREA" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA : COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, las señoras: GRACIELA ELENA, LUZ AMERICA y GABY ANABEL NAREA BARREIRO, todas por sus propios derechos. Las comparecientes declaran ser ecuatorianas, mayores de edad, domiciliadas en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos. **SEGUNDA : ANTECEDENTES . -** a) Declaran las comparecientes, ser dueñas y copropietarias de un inmueble ubicado en la Lotización "Santa Dolorosa" de la parroquia y cantón Manta, signado como lote número UNO de la Manzana "B", comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, con calle pública con diez metros; POR ATRÁS, con el lote número Ocho de la misma manzana, con diez metros; POR UN COSTADO, con la calle José Moreira, hoy calle Ocho, con diecisiete metros; y, POR EL OTRO COSTADO, con el lote número Dos de la misma manzana, con dieciséis metros. Teniendo una superficie total de CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS. Esta propiedad fue adquirida mediante Escritura Pública de Partición Extrajudicial de Bienes celebrada entre las comparecientes y los señores Luis Rogelio



Narea Zea, Wilson Jonny Narea Barreiro, Luis Roberto Narea Barreiro y Manuel Rogelio Narea Barreiro, éste último por sus propios derechos y como mandatario del señor César Alberto Narea Barreiro, contrato autorizado en la Notaría Tercera del cantón Manta, el veintidós de enero del año dos mil uno, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el catorce de noviembre del año dos mil uno, bajo la partida número dos mil novecientos ocho del Registro de Compraventas.

b) Este inmueble está constituido por terreno y una edificación de tres plantas de hormigón armado: planta baja que contiene el local comercial signado con el número ciento uno; la primera planta alta que contiene el departamento signado con el número doscientos uno; y, la segunda planta alta que contiene el departamento signado con el número trescientos uno; y la planta terraza. Teniendo una superficie total de construcción de SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON VEINTIUN CENTÍMETROS CUADRADOS, incluyéndose en esta superficie: el área neta del terreno, área común y área vendible. c) Ha sido voluntad

de las copropietarias, someter este edificio al Régimen de Propiedad Horizontal. **TERCERA.-** Mediante Resolución de fecha cinco de marzo del año dos mil tres, el señor Alcalde del Ilustre Municipio de Manta, Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño, procedió a declarar al Régimen de Propiedad Horizontal, al referido EDIFICIO denominado "NAREA". **CUARTA: DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con los antecedentes expuestos y

mediante el presente contrato, las señoras: GRACIELA ELENA, LUZ AMERICA y GABY ANABEL NAREA BARREIRO, cada una por sus propios derechos, declaran que libres y voluntariamente, someten al Régimen de Propiedad Horizontal, el cuerpo de terreno y la construcción del mencionado edificio, denominado "NAREA" ubicado en la Calle Ocho y Avenida Veintisiete del Barrio "Sante Fe" de la parroquia y cantón

Dr. Simón Zambrano Vinos
Notario Público Cuarta
Circunscripción Manta

Manta, Código número ciento trece, con clave catastral número uno cero seis dos cinco cero ocho cero cero cero, que se ha singularizado en la cláusula de los antecedentes; todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada una de las plantas, local comercial y departamentos, terraza, cuadro de alicuotas y reglamento interno de funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados junto a esta escritura pública.- LA DE ESTILO.- Usted señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la plena validez y eficacia jurídica de esta escritura pública. (Firmado) Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ. Registro profesional número: Mil novecientos veinticuatro. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABÍ. Hasta aquí la minuta que las comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída que fue enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.-



GRACIELA ELENA NAREA BARREIRO
C.C. No. 130107949-4



LUZ AMERICA NAREA BARREIRO
C.C. No. 130804252-0



GABI ANABEL NAREA BARREIRO
C.C. No. 130517569-5



EL NOTARIO.-



Dr. Petrucio Garcia Villavicencio: REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, a petición de parte de la Sra. Graciela Narea,

C E R T I F I C A D O :

Que revisado el Archivo de la oficina que corre a mi cargo consta que con fecha: catorce de noviembre del 2.001 bajo el N.2.908 del Registro de compraventas, se encuentra inscrita la Escritura Publica de Particion extrajudicial celebrada ante el Notario Público Tercero del Canton Manta el veintidos de enero del dos mil uno, escritura otorgada por los señores Luis Rogelio Narea Zea , viudo , Wilson Jonny Narea Barreiro, casado; Gavi Anabel Narea Barreiro casada, Luz America Narea Barreiro, soltera, Graciela Elena Narea - Barreiro divorciada; Luis Roberto Narea Barreiro divorciado y Manuel Rogelio Narea Barreiro casado, todos por sus propios derechos y el último como mandatario de su hermano el señor Cesar Alberto Narea Barreiro divorciado, y por la cual han llegado a un acuerdo proveyendo a realizar la particion extrajudicial de los bienes adquiridos en la sociedad conyugal formada con el Sr. Luis Rogelio Narea Zea y la extinta Maria Eugenia Barreiro Davila, correspondiendole a las hijas GRACIELA ELENA, LUZ AMERICA Y GAVY ANABEL NAREA BARREIRO el bien inmueble conformado por terreno y casa de tres pisos, ubicado en la lotizacion Santa Dolorosa de la Parroquia Manta, Canton Manta, solar marcado con el numero uno de la manzana B, que tiene las siguientes medidas y linderos, por el frente con calle publica con diez metros, por atrás con el lote numero ocho de la misma manzana con diez metros, por un costado con la calle Jose Moreir hoy calle ocho, por diecisiete metros y por el otro costado con linderos con el lote numero dos, de la misma manzana, con dieciseis metros, con una superficie total de: 170m2. No pudiendo enajenarlo mientras viva Luis Narea Zea.

HISTORIA DE DOMINIO: Esta propiedad fue adquirido por compra a Juan Reyes Delgado y Sra. mediante escritura celebrada ante el Notario 1ro. del Canton Manta el doce de febrero de 1.965, inscrita el 15 de febrero de 1.965.

Simón Zambrano Dincor
Notario Público Cuarto
Manta - Manabí



el Almacén John del Sr. Luis Rogelio Nerea Barreiro, quien no pagará arriendo pe-
ro sí los valores de agua, energía eléctrica y teléfono. Pudiendo constituir Propie-
dad Horizontal. Se aclara que el presente certificado se emite de acuerdo a los da-
tos encontrados en el Registro de la oficina a mi cargo, haciéndose constar que
cuando asumi las funciones de Registrador, se encontraron Registros de índices
incompletos y deteriorados, lo cual fue debidamente notificado a la Corte Supe-
rior, por lo cual el interesado deberá comunicar en caso de haberlos a la oficina
del Registro de la Propiedad. Salvando cualquier error u omisión. Eximiendo de re-
sponsabilidad al certificante.

Manta, Enero 17 del 2007.

f).


Dr. Patricia J. García
Registrador de la Propiedad
Mantón = Manta

SOY FE: Que las precedentes
reproducciones xeroscópicas
en 01 fojas útiles, anverso
reverso son iguales a sus
originales. Manta

28 ABR 2007


Dr. Simón Zambrano
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador



I. Municipalidad de Manta

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 152-DPUM-SVQ de Febrero 26 del 2003, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por las Señoras Graciela Elena, Luz América y Gaby Anabel Narea Barreiro, propietarias de una edificación denominada "NAREA", ubicada en la calle 8 y Avenida 27, barrio Santa Fe, Código # 113 de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral 1062508000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Marzo 5 del 2003

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Marzo 5 del 2003, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 152-DPUM-SVQ de Febrero 26 del 2003 emitido por el Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal solicitado por las Señoras Graciela Elena, Luz América y Gaby Anabel Narea Barreiro, propietarias de una edificación denominada "NAREA" ubicada en la calle 8 y Avenida 27, barrio Santa Fe, Código # 113 de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral 1062508000.

Manta, Marzo 5 del 2003

Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Dr. Simón Zambrano Dinos
Notario Público Cuarto
Manta - Manabí

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130207949-4

NAREA BARREIRO GRACIELA ELENA
NOMBRES Y APELLIDOS
MANABI/MANTA/MANTA
LUGAR DE NACIMIENTO
05 NOVIEMBRE 1952
FECHA DE NACIMIENTO
REG. CIVIL **001- 0177-01060 F**
TOMO PAG. ACI. SEXO
MANABI/ MANTA
LUGAR Y AÑO DE INSCRIPCION
MANTA 1952



Graciela Elena Narea Barreiro
FIRMA DEL CEDULADO

ECUATORIANA***** E333312222
IND. DACT.

DIYORCIADO
ESTADO CIVIL
SECUNDARIA SECRETARIA PROF./OCUP.

ROGERIO NAREA
NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE
EUFENIA BARREIRO
NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE
MANTA **07/03/2003**
LUGAR Y FECHA DE EXFEDICION
07/03/2015
FECHA DE CALIDADAD

FORMA No. **REN 0176653**
Mnb



Rogerio Narea
FIRMA DE LA AUTORIDAD

PULGAR DERECHO

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2002

T CERTIFICADO DE VOTACION

Electoral Tribunal No. 3-0228 NUMERO 1302079494 CEDULA

NOMBRE Y APELLIDOS Y NOMBRES **NAREA BARREIRO GRACIELA ELENA**

PROVINCIA **MANABI** CANTON **MANTA**

PARROQUIA **MANTA**

Rogerio Narea
PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130804252-0

LUZ AMERICA NAREA BARREIRO
NOMBRES Y APELLIDOS
18 de MARZO de 1.949
FECHA DE NACIMIENTO
MANTA MANABI
LUGAR DE NACIMIENTO
REG. CIVIL **1 21 258**
TOMO PAG. ACI. SEXO
MANTA MANABI 1.949

Luz A. Narea B.
FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA ***** U1333-12222
IND. DACT.

SOLTERA
ESTADO CIVIL
PRIMARIA OF. NUESTRO ACC.

ROGERIO NAREA
NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE
EUFENIA BARREIRO
NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE
PORTOVIEJO de JUNIO de 1.992
LUGAR Y FECHA DE EXFEDICION
INDEFINIDA

FORM No. **CA- 091**

Rogerio Narea
FIRMA DE LA AUTORIDAD

PULGAR DERECHO

DOY FE: Que las ~~reproducciones~~ **reproducciones** **z**eroscopicas en **01** fojas útiles, anver os reversos son iguales a sus originales, Manta **28 ABR 2002**

Dr. Simón Zambrano Simoes
NOTARIA CUARTA
Manta Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL

Electoral Tribunal No. 3-0228 NUMERO 1302079494 CEDULA

28 ABR 2002



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL “EDIFICIO NAREA”

Dr. Simón Zambrano Dinos
Notario Público Cuarto
Manta = Manabí

REALIZADO POR: **ING. JOSE PEREZ BRAVO**

I. Municipalidad de Manta
Planeamiento Urbano
Revisión Ordenanza
E Instalaciones

Dir. de Planeamiento Urbano
Aprobación de: PH # 05-0509
Manta de 20
Susana Delgado
Directora de Planeamiento Urbano

REVISADO
Fecha: 26/03

Hoja en blanco

Hoja en blanco



DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- AREA DE TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, distribuida en planta baja, planta alta y patio privado.

1.3.- AREA COMÚN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como calles, aceras, casa comunal, guardería, juegos infantiles, canchas de uso múltiple, áreas verdes, plazuela, etc.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y, bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas.

1.5.- ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de todo el condominio, correspondiente a cada una de las viviendas. La suma de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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

Dr. Simón Lamberto V. Cuatrecasas
Notario Público
Manta = Manabí



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



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

1. El ingreso general al condominio.
2. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a una vivienda con otra.
3. Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del condominio
4. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
5. Todo el sistema de agua potable del condominio.
6. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
7. Las calles internas y las aceras respectivas
8. El área comunitaria y las canchas deportivas
9. Las áreas verdes; y,
10. Todas las demás partes y elementos del condominio que no tenga el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

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

En este caso se contempla únicamente el Costo Referencial, que servirá de base para la promoción y venta de las viviendas.



Dr. Simón Zambrano Cuasqui
Notario Público Cuarto
Montalvo - Manabí

Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se implantará el Edificio "NAREA" está ubicado entre la avenida 27 y la Calle 8, Barrio Santa Fe en la parroquia Manta del cantón Manta, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- Por el norte: Lindera con la avenida 27 en 10.00m.
- Por el sur: Lindera con terreno particular en 10.00m.
- Por el este: Lindera con la calle 8 en 17.00m.
- Por el oeste: Lindera con terreno particular en 17.00m.

2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El edificio se compone de tres plantas, las mismas que se componen de la siguiente manera:

- Planta baja: Local comercial 101;
- Primera Planta alta: Departamento 201;
- Segunda Planta alta: Departamento 301.

Cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes.

Cada departamento tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón armado
Entrepisos:	Losas de hormigón armado
Escaleas:	Hormigón armado
Paredes:	Ladrillo burrito y maleta
Pisos:	Cerámica
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes.
Cubiertas:	Losa de hormigón armado
Ventanas:	De aluminio y vidrio
Puertas:	De madera
Revestimiento:	Cerámica en cocina y baños
Piezas sanitarias:	Edesa blancas y de color



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco





3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS LOCALES Y DEPARTAMENTOS.

3.1.- PLANTA BAJA.-

Consta de un local comercial signado con el numero 101, el mismo que se describe a continuación:

3.1.1.- Local Comercial 101:

Local comercial ubicado en la Planta baja, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con el Departamento 201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el norte:** Partiendo desde el vértice Noreste hacia el Oeste en 3.70m; luego gira hacia el Sur en 5.15m; luego gira hacia el Oeste en 1.20m; luego gira hacia el Sur en 2.00 m; y luego gira hacia el Oeste en 3.025m; lindando con área común de hall de escaleras.
- **Por el sur:** Lindera con terreno particular en 7.925m.
- **Por el este:** Lindera con área común de soportal en 14.925m.
- **Por el oeste:** Lindera con terreno particular en 7.775m.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA.-

Consta de un departamento signado con el numero 201, el mismo que se describe a continuación:

3.2.1.- Departamento 201 (4 dormitorios):

Departamento ubicado en la Primera Planta alta compuesto de: sala, balcón, comedor, cocina, dormitorio master con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3, y baño general. Este departamento presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con el Departamento 301 y área común de hall de escaleras.
- **Por abajo:** Lindera con el Local Comercial 101 y área común de hall de escaleras.
- **Por el norte:** Partiendo desde el vértice Noreste hacia el Noroeste en $\frac{1}{4}$ de circunferencia con un radio $r = 3.00m$ con un desarrollo longitudinal en 4.70m; luego gira hacia el Oeste en 3.575m; luego gira hacia el Sur en 1.225m; luego gira hacia el Oeste en 0.15m; luego gira hacia el Sur en 5.70m; luego gira hacia el Oeste en 1.35m; luego gira hacia el Norte en 3.15m; luego gira hacia el Oeste en 1.45m; luego gira hacia el Sur en 1.20m; y luego gira hacia el Oeste en 1.475m; lindando con vacío hacia la avenida 27 y área común de hall de escaleras.
- **Por el sur:** Lindera con terreno particular en 11.00m.
- **Por el este:** Lindera con vacío hacia la calle 8 en 15.00m.
- **Por el oeste:** Lindera con terreno particular en 13.025m.

Dr. Dimar Zambrano
Notario
Montalvo



Hoja en Blanco

Hoja en blanco



3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA.

Consta de un departamento asignado con el numero 301, el mismo que se describe a continuación.

3.3.1.- Departamento 301 (4 Dormitorios).

Departamento ubicado en la segunda planta alta compuesto se sala, balcon, comedor, cocina, dormitorio master con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3, y baño general. Este departamento presenta las siguientes medidas y linderos:

- . Por Arriba: Lindera con area comun de terraza.
- . Por Abajo: Lindera con el Departamento 201 y area comun de escalera.
- . Por el Norte: Partiendo desde el vertice Noreste hacia el Noroeste en $\frac{1}{4}$ de circunferencia con un radio $r=3.00$ m con un desarrollo longitudinal en 4.71 m, y luego gira hacia el Oeste en 8.00 m, lindando con vacio hacia la avenida 27.
- . Por el Sur: Lindera con terreno particular en 11.00 m.
- . Por el Este: Lindera con vacio hacia la calle 8 en 15.00 m.
- . Por el Oeste: Partiendo desde el vertice Noroeste hacia el sur en 3.275m; luego gira hacia el Este en 1.375m; luego gira hacia el Sur en 1.65m; luego gira hacia el Este en 1.15m; luego gira hacia el Sur en 1.45m; luego gira hacia el Este en 1.90m, luego gira hacia el Sur en 1.85m; luego gira hacia el Oeste en 4.425m; y luego gira hacia el Sur en 9.77m; lindando con area comun de Hall de escalera y terreno particular.



Dr. Simón Ambrano Dinos
Cuarto Público Cuarto
Manta = Manabí

Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

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

PLANTAS	AREA COMUN (m ²)	AREA VENDIB. (m ²)	AREA TOTAL (m ²)
PLAN TA BAJA	79.53	90.47	170.00
PRIMI RA PLANTA ALTA	22.34	173.73	196.07
SEGU NDA PLANTA ALTA	14.12	181.95	196.07
PLAN TA TERRAZA	196.07	-	196.07
TOT. LES =	312.06	446.15	758.21

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno.....	170,00 m ²
4.2.2.- Total de construcción.....	758,21 m ²
4.2.3.- Área común.....	312,06 m ²
4.2.4.- Área neta vendible.....	446,15 m ²

4.3.- COSTOS UNITARIOS:

	COSTO COMERC. REAL
4.3.1.- Terreno:.....	\$100.00
4.3.2.- De construcción:	
- En planta baja:	\$240.00
- En primera planta alta:	\$240.00
- En segunda planta alta:	\$240.00
- En área común:.....	\$170.00



Dr. Simón Zambrano Dinos
 Notario Público Cuarto
 Manabí = Manabí

Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS POR LOCALES Y DEPARTAMENTOS:



LOCAL COMERCIAL O DEPARTAMENTO	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMÚN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
LOCAL COMERCIAL -101- =	90.47	0.2028	34.47	63.28	153.75
DEPARTAMENTO -201- =	173.73	0.3894	66.20	121.52	295.25
DEPARTAMENTO -301- =	181.95	0.4078	69.33	127.27	309.22
TOTALS =	446.15	1.0000	170.00	312.06	758.21



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco





Dr. Simón Zambrano Cuervo
Notario Público Cuarto Manta

LOCALES Y DEPARTAMENTOS	PORCENTAJE DE GASTOS
LOCAL COMERCIAL -101- =	20.28 %
DEPARTAMENTO - 201- =	38.94 %
DEPARTAMENTO - 301- =	40.78 %
TOTALES =	100.00 %



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



7.00 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS Y COSTOS REALES POR LOCALES Y DEPARTAMENTOS:

ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	COSTO COMERCIAL REAL
90.47	0.2028	34.47	63.28	153.75	32,753.57
173.73	0.3894	66.20	121.52	295.25	62,896.84
181.95	0.4078	69.33	127.27	309.22	65,872.79
446.15	1.0000	170.00	312.06	758.21	161,523.20
TOTALES					



Dr. Simón Zambrano Vives
 Abogado Público Cuarto
 Manta = DEPARTAMENTO



DOY FE: Que las precedentes reproducciones xeroscópicas en 10 fojas útiles, anversos reversos son iguales a sus originales. Manta 28 ABR 2004

Dr. Simón Zambrano Vives
 NOTARIA CUARTA
 Manta = Ecuador

I. Municipalidad de Manta
 Planamiento Urbano
 Revisión Ordenanza
 Instalaciones

REVISADO
 Fecha: febrero 26/03

Epte. Planamiento Urbano
 Aprobación de: AH # 05-0509
 Manta de 20
 Director de Planamiento Urbano

Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

“EDIFICIO NAREA”

REALIZADO POR:

ING. JOSE PEREZ BRAVO

Dr. Simón Zambrano Viquez
Notario Público Cuartito
Manta = Manabí

Dpto. Planeamiento Urbano
Aprobación de: PH # 05-0509
Manta de 20

I. Municipalidad de Manta
Planeamiento Urbano
Revisión Ordenanza
E Instalaciones

Fecha: febrero 26/03

Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



REGLAMENTO INTERNO "EDIFICIO NAREA"

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio NAREA ha sido 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 NAREA se compone de bienes exclusivos y comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los locales comerciales y los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio NAREA se encuentra ubicado en la avenida 27 y calle 8 en la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de: Planta Baja (P.B.) donde hay un Local Comercial; Primera Planta Alta, con un Departamento; y, Segunda Planta Alta, con un Departamento; que serán consideradas como áreas netas vendibles.

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 y locales 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 y que 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 Locales Comerciales y 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 ductos de instalaciones de servicio general.



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



Las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son la propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. Las puertas de entrada al edificio, los pasillos, escaleras, ascensor y sacaceros 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 correspondan.

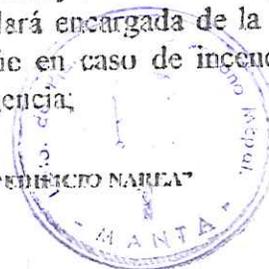
Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son Bienes Comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, 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 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. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- 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 ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, en 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 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 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, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al Administrador con el nombre, la 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 departamento o local a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia;



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



- 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 Art. 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 con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho 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 locales comerciales es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

CAÍTULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- **TABLA DE ALICUOTAS.**- La alicuota 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 Comercial 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 supervinientes 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 la devaluación monetaria, aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previo aprobación de la Asamblea de copropietarios.

Local Comercial "101" =	28.28 %
Departamento "201" =	38.94 %
Departamento "301" =	40.78 %
TOTAL =	100.00 %



Dr. Simón Zambrano Viquez
 Notario Público Cuarto
 Manabí = Manabí

Hoja en Blanco

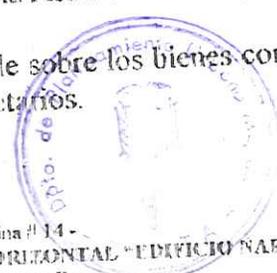
Hoja en Blanco



Art. 2.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Edificio:

- a) Dar, 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. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su Local Comercial 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.
- e) Establecer en los Departamentos: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del Edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) 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.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del Edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- l) Pintar 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. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del departamento en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del Departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el Administrador del Edificio.
- 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.

Dr. Simón Zambreno
Notario Público
Manta = Manabí



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



- 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 a que está sometido el edificio.
- p) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes de terrazas y, en general, colocar cosa alguna 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 bolsas de plástico.
- 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) Usar los vestíbulos, hall, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- t) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local comercial, oficina o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local comercial, oficina o departamento, en caso de que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.
- u) 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 "h" de este Reglamento.
- v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del Edificio.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 11.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal o de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este Reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de Copropietarios y 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 hubieran sido 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

Dr. Simón Zambrano V.
 Notario Público
 Manta



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco





Copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la Asamblea General de Copropietarios.

e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la Administración.

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante 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 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 ADMINISTRACION

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 conductos, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de éste, por el Primer Vocal o siguientes por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del 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, lo solicite el Administrador, o por lo menos cuatro copropietarios. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el Director y cuando éste no lo hiciere por petición del Administrador o de los cuatro ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negatividad del

Dr. Simón Páez Bravo
Notario Público
Manta



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



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 concurren todo 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 copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del Edificio. Sino hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la Asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este Reglamento.

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

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

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentaje (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 propietario 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 reversiones de la Asamblea.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un Comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento.

Dr. Simón Zambrano
Notario Público
Manta



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



- Rejuntar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 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.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o 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 periodo.
 - 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 éstas 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.

CAPITULO 3

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 2.- 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. 2.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 3.- 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. 3.- Son atribuciones del Director :

- a) Convocar y presidir las reuniones de Asamblea General de Copropietarios.

Dr. Simón Zambrano
Notario Público
Manta



Hoja en Blanco

Hoja en Blanco



- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por 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 período 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 NAREA hay en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando 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 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 treinta días desde la fecha en que fueron acordada, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este Reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea 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.

Dr. Simón Zambrano Zambrano
Notario Público
Manta



Hoja en Blanco

HOJA EN BLANCO

Hoja en Blanco

[Handwritten signature]