

Y. Serna

**MEMORANDO
MTA-2019-SCG&GD-1496-M.**

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

TRAMITE: 6537

ASUNTO: Notificación de Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-043

FECHA: Manta, 12 de Julio de 2019

Para los fines pertinentes, anexo copia de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-043 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"TWO BEARS"**, de propiedad de los Sres. Fraser Laurie Lee y Bear Owen Lynn, ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signado con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta.

Atentamente,

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



Elaborado por:	Maria Mendoza - Analista de Secretaria
Revisado por	Carolina Carrera, Asistente de Alcaldía
No. Trámite Interno:	6537

*Recibí
07/25/19
16:57
lessy*

*Predios cancelados
hasta el año 2019*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RECIBIDO
Fecha: *25/7/19* Hora: *14:10*
Se Cris
DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y REGISTROS

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-043**

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que,** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador establece que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que,** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;..."*

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo."

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

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

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

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12".

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

"... Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. - Autorización administrativa preliminar. - Para

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

Que, la SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los Propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, Adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. Al área de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."

Que, el Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

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

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

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite

respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente."

Que, Mediante informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio N° MTA-DPOT-2019-355-I de fecha 20 de Mayo de 2019 suscrito por el Arq. Galo Álvarez González Director de Planificación y Ordenamiento Territorial (e) expresa lo siguiente: en atención al trámite N° 06537, ingresado por el Área de Tramifacil, Mediante petición dirigida al Sr. Alcalde, suscrito por la Sra. Fraser Laurie Lee de nacionalidad canadiense, con domicilio en esta ciudad de Manta, de estado civil divorciada, de actividades privadas, que en su parte pertinente señala lo siguiente: "(...) la compareciente es propietaria de un bien inmueble compuesto de terreno y casa, conjuntamente con el ciudadano BEAR OWEN LYNN, igualmente de nacionalidad canadiense, quien es mayor de edad, y con capacidad legal y suficiente cual en derecho se requiere para contratar, ocurre señor alcalde que por mutuo acuerdo y de espontánea voluntad y de consumo hemos decidido constituir el bien inmueble compuesto de dos plantas, en propiedad horizontal, el mismo que está ubicado en la urbanización "Bonita Beach" jurisdicción de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, solicito se eleve a propiedad horizontal el bien inmueble que se describe en los planos, acotando que la planta baja de común acuerdo pasará a hacer propiedad del ciudadano BEAR OWEN LYNN, para quien seguramente y conforme a derecho se le deberá asignar una clave catastral; y, el primer piso alto para la ciudadana FRASER LAURIE LEE, que en su parte pertinente señala lo siguiente: (...) " **1.- ANTECEDENTES.** De Acuerdo a la Escritura de Contraventa celebrada el 21 de enero del 2011 e Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 23 de febrero de 2011, los Sres. FRASER LAURIE LEE y BEAR OWEN LYNN son propietarios de un lote de terreno ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signado con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta con clave catastral N° 4-17-15-05-000 que posee un área de 231,00m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "EDIFICIO TWO BEARS". Mismo que se encuentra debidamente regularizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante permiso de construcción No. 462-1756-29137 obtenido el 13 de agosto del 2012. **2.- ANÁLISIS TÉCNICO.** La estructuración del edificio está conformada por tres (3) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y tres (3) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado al igual que la cubierta. En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado. **3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.** La presente Declaratoria al Edificio "TWO BEARS", incorpora un bloque central conformado por planta baja y planta alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla: **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes: **Suite 101-Patio 101; Suite 102-Patio 102;** más las áreas comunes exteriores destinadas para todo el edificio. **PLANTA ALTA:** Comprende los siguientes ambientes: **Departamento 201** Dentro de las

COMPRAR



especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, Entrepiso losas de hormigón armado, escaleras de hormigón armado, paredes de ladrillos y bloques enlucidos recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámicas y baldosas instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera; Cubierta de hormigón armado. **4.- ÁREAS GENERALES.** TERRENO: 231,00 m²; TOTAL DE AREA NETA: 268,86 m²; ÁREA COMUN TOTAL: 78,24 m²; ÁREA TOTAL: 347,10 m²; **5.- ASPECTO LEGAL.** Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el "EDIFICIO TWO BEARS" se constituye específicamente en un conjunto de vivienda **6.- CONCLUSIÓN.** Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del: "EDIFICIO TWO BEARS", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser Incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. (...)"

Que, Mediante informe N.º MAT-PS-2019-034-I, de fecha, 25 de Junio de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Síndico en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Galo Álvarez González, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según Oficio N° MTA-DPOT-2019-355-I de fecha 20 de Mayo de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "EDIFICIO TWO BEARS", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Sra. Fraser Laurie, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "EDIFICIO TWO BEARS" de propiedad de los Sres. FRASER LAURIE LEE y BEAR OWEN LYNN, cuyo bien se encuentra ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signado con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta con clave catastral N° 4-17-15-05-000 que posee un área de 231,00m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

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

RESUELVE

Art. 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "EDIFICIO TWO BEARS", de propiedad de los Sres. Fraser Laurie Lee y Bear Owen Lynn,

cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signado con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la Parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta, con clave catastral N° 4-17-15-05-000, con un área de 231,00m2.

Art. 2.- Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

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

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DE MANTA



4-17-15-05-000

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO “TWO BEARS”

Ubicación:

**URBANIZACIÓN “BONITA BEACH”
LOTE No. 5 MANZANA C
PARROQUIA RURAL SANTA MARIANITA
CANTÓN MANTA**

Propietarios:

**FRASER LAURIE LEE
BEAR OWEN LYNN**

MAYO 2019



CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL (MODIFICATORIA)

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

REGLAMENTO INTERNO



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÀREA 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.- ÀREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local 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 local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

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

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

- *El terreno en el qué se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, 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 pozos 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 o locales.*
- *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 local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: 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 locales del edificio.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los señores **FRASER LAURIE LEE** y **BEAR OWEN LYNN** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "TWO BEARS", para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el **EDIFICIO "TWO BEARS"**, se encuentra ubicado en la Urbanización "BONITA BEACH" de la Parroquia Rural Santa Marianita del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 4-17-15-05-000 y se encuentra signado como Lote No. 5 de la Manzana "C", el mismo de acuerdo a Ficha Registral-Bien Inmueble No. 25371 emitido el 29 de abril de 2019 describe las siguientes medidas y linderos:

LOTE No. 5 de la Manzana "C" de la Urbanización "BONITA BEACH"

Por el Norte:	16,50m – Calle
Por el Sur:	16,50m – Talud
Por el Este:	14,00m – Lote 6
Por el Oeste:	4,00m (corresponde 14,00m) – Lote 4
Área total:	231,00m ²

NOTA: PARA EFECTOS DE ESTA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE TOMARAN LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES: **POR ARRIBA** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRA SOBRE EL BIEN INMUEBLE DESCRITO; **POR ABAJO** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRA POR DEBAJO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO; **POR EL NORTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE HACIA LA PARTE POSTERIOR DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL **TALUD** EXISTENTE EN UNA LONGITUD DE 14,00m; **POR EL SUR** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE DELANTE DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA **CALLE** DE LA URBANIZACIÓN EN UNA LONGITUD DE 14,00m; **POR EL ESTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE SOBRE EL COSTADO IZQUIERDO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO, ES DECIR, HACIA EL PERÍMETRO FORMADO POR LA UBICACIÓN DEL **LOTE No. 4** EN UNA LONGITUD DE 16,50m; **POR EL OESTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE SOBRE EL COSTADO DERECHO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO, ES DECIR, HACIA EL PERÍMETRO FORMADO POR LA UBICACIÓN DEL **LOTE No. 6** EN UNA LONGITUD DE 16,50m.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

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

PLANTA BAJA: Comprende los siguientes ambientes:

Suite 101-Patio 101; Suite 102-Patio 102; más las áreas comunes exteriores destinadas para todo el edificio.

PLANTA ALTA: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica y / o baldosa
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Losa de Hormigón Armado
Escaleras:	Hormigón Armado / Metálica
Puertas:	Madera

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

3.1.- SUITE 101 (53,65m2).

Conformado por los ambientes de terraza, sala-comedor-cocina y un dormitorio que posee baño particular; corresponde a una suite ubicada en la planta baja; se accede a ella a través del patio 101 anexado para esta misma suite que se relaciona con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el patio 101 en 5,00m.

Por el Sur: Lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 5,00m.

Por el Este: Lindera con el patio 101 y con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 10,73m.

Por el Oeste: Lindera con la suite 102 en 10,73m.

Área total: 53,65m2.

3.2.- PATIO 101 (13,50m2).

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado para la suite 101; ubicado en la planta baja se accede a él desde el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; 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 talud en 7,00m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 5,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m y lindera en sus dos extensiones con la suite 101; desde este punto gira hacia el Este en 2,00m y lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel.

Por el Este: Lindera con parte del Lote No. 4 en 3,00m.

Por el Oeste: Lindera con el patio 102 en 1,50m.

Área total: 13,50m2.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

3.3.- SUITE 102 (53,65m2).

Conformado por los ambientes de terraza, sala-comedor-cocina y un dormitorio que posee baño particular; corresponde a una suite ubicada en la planta baja; se accede a ella a través del patio 102 anexado para esta misma suite que se relaciona con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el patio 102 en 5,00m.

Por el Sur: Lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 5,00m.

Por el Este: Lindera con la suite 101 en 10,73m.

Por el Oeste: Lindera con el patio 102 en 10,73m.

Área total: 53,65m2.

3.4.- PATIO 102 (31,96m2).

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado para la suite 102; ubicado en la planta baja se accede a él desde el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; 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 talud en 7,00m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 10,73m y lindera en sus dos extensiones con la suite 102; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,00m y lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel.

Por el Este: Lindera con el patio 101 en 1,50m

Por el Oeste: Lindera con parte del Lote No. 6 en 12,23m.

Área total: 31,96m2.

3.5.- DEPARTAMENTO 201 (116,10m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1, baño general, dormitorio principal con vestidor y baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través de la escalera particular que arranca en el área común exterior destinada para el edificio en planta baja y que se conecta con un corredor lateral que culmina en una gran terraza; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la losa de cubierta destinada para el mismo departamento

Por abajo: Lindera con la suite 101, suite 102 y con el área común exterior destinada para el edificio en planta baja.

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio 101 y hacia el patio 102 de planta baja en 10,00m.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 6,75m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,20m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común exterior destinada para el edificio en planta baja.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el patio 101 y hacia el área común exterior destinada para el edificio en planta baja en 12,00m.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el patio 102 de planta baja en 10,80m.

Área total: 116,10m2.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RH#030-RES. EJE. No. MTA
2019-ALC-043
APROBACIÓN DE: 17/07/2019
Fecha: 17/07/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "TWO BEARS"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: SUITE 101-PATIO 101 / SUITE 102-PATIO 102	152,76	78,24	231,00
PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 201	116,1	0,00	116,10
TOTALES	268,86	78,24	347,10

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN:

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Construcción + Patio):

4.2.4.- ÁREA TOTAL:

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

231,00m2.
78,24m2.
268,86m2.
347,10m2.

EDIFICIO "TWO BEARS"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÚN M2	AREA TOTAL M2
SUITE 101	53,65	0,1995	46,10	15,61	69,26
PATIO 101	13,50	0,0502	11,60	3,93	17,43
SUITE 102	53,65	0,1995	46,10	15,61	69,26
PATIO 102	31,96	0,1189	27,46	9,30	41,26
DEPARTAMENTO 201	116,10	0,4318	99,75	33,79	149,89
TOTAL GENERAL	268,86	1,0000	231,00	78,24	347,10



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "TWO BEARS"

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "TWO BEARS" 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 "TWO BEARS" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los estacionamientos y departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "TWO BEARS" se encuentra ubicado en la Urbanización "BONITA BEACH" de la Parroquia Rural Santa Marianita del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 4-17-15-05-000 y se encuentra signado como Lote No. 5 de la Manzana "C", está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque central conformado por planta baja y planta alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

PLANTA BAJA: Comprende los siguientes ambientes:

Suite 101-Patio 101; Suite 102-Patio 102; más las áreas comunes exteriores destinadas para todo el edificio.

PLANTA ALTA: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, 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



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, 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.

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 asistentes a la Asamblea de Co-propietarios 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 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. 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 reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

CAPITULO 4.

Art. 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;



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de 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 oficinas 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, 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 oficina 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, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los 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 fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

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



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "TWO BEARS"

EDIFICIO "TWO BEARS"		
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %
SUITE 101	53,65	19,95
PATIO 101	13,50	5,03
SUITE 102	53,65	19,95
PATIO 102	31,96	11,89
DEPARTAMENTO 201	116,10	43,18
TOTAL GENERAL	268,86	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 tabiquería, 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 tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su oficina contrariando 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 contruidos 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, insalubres 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.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- 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. 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, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- 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 infecta 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 local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan 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.

CAPITULO 6

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:



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

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



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

Art. 18.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 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 a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a 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.

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 efectuara 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 concurran 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 alícuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas 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.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

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, comodatario 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 alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 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 alícuota.

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 cuotas 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 rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan 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 directorio de la asamblea y al administrador del edificio 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.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias 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.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

- 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 aumentos de los bienes comunes y en sus locales 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 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.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

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

Art. 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 "TWO BEARS".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- 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. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí que sea mayor de edad.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "TWO BEARS", solo o junto con el señor Director, 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 moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

- 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 "TWO BEARS", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.*
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.*
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.*
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.*
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.*
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.*
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.*
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.*
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.*
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el 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 período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos 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.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "TWO BEARS"

CAPITULO 9.

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 incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara 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.



Arq. Javier Rivas Franco
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

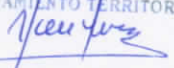
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH #030-RES. ELEC- No MTA
2019-ALC-043

APROBACIÓN DE: _____

Fecha: _____

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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



REVISADO

Fecha: _____

17/07/2019



APROBACIÓN DE

Fecha:

17/07/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

CALLE PUBLICA

14,00

AREA COMÚN
78,24m²

cuarto de bomba

estacionamiento

Lavandera

sube

5,00

5,00

2,00

4,27

Cisterna

Dormitorio

sshh

sshh

Dormitorio

Cocina

Cocina

SUITE 101
53,65m²

SUITE 102
53,65m²

Sala

Comedor

Comedor

Sala

Terraza

Terraza

PATIO 101
13,50m²

PATIO 102
31,96m²

7,00

7,00

14,00

TALUD

PLANTA BAJA

ESCALA 1:100

OBRA:

PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"

CONTIENE:

PLANTA BAJA
Suite 101
Patio 101
Suite 102
Patio 102
Area Común

PROPIETARIOS:

FRASER LAURIE LEE
BEAR OWEN LYNN

ESCALA:

1:100

PROYECTO:

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENECYT 1016-02-301851

FECHA:

MAYO 2019

UBICACIÓN:

URBANIZACIÓN MANTA BEACH
LOTE No. 5 Mz. C
PARROQUIA SANTA MARIANTA
CANTÓN MANTA

FORMATO:

210 x 297 mm

CLAVE CATASTRAL:

4-17-15-05-000

DIBUJO:

LAMINA:

1



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 030.-PES. ELEC.- No TTA
2019-ALC-043

APROBACIÓN DE

Fecha:

CALLE PUBLICA

14,00

estacionamiento

AREA COMÚN
PLANTA BAJA

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

LOTE No. 4

16,50

12,00

6,75

1,20

3,25

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

REVISADO

Fecha:

17/07/2019

LOTE No. 6

16,50

10,80

DEPARTAMENTO 201
116,10m2

corredor

Sala

Comedor

Cocina

Dormitorio I

sshh

Closet

Dormitorio principal

Terraza

10,00

PATIO 101
PLANTA BAJA

PATIO 102
PLANTA BAJA

14,00

TALUD



PLANTA ALTA

ESCALA 1:100

OBRA:

PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"



CONTIENE:

PLANTA ALTA
Departamento 201

PROPIETARIOS:

FRASER LAURIE LEE
BEAR OWEN LYNN

PROYECTO:

ABO. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENECYT 1016-02-301851

UBICACIÓN:

URBANIZACIÓN MANTA BEACH
LOTE No. 5 Mz. C
PARROQUIA SANTA MARIANITA
CANTÓN MANTA

CLAVE CATASTRAL:

4-17-15-05-000

LAMINA:

2

ESCALA:

1:100

FECHA:

MAYO 2019

FORMATO:

210 x 297 mm

DIBUJO:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 030-DEJ. ELEC. XI 9
1775-2019-ALC-043
APROBACIÓN DE:

Fecha: 17/07/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

6,48

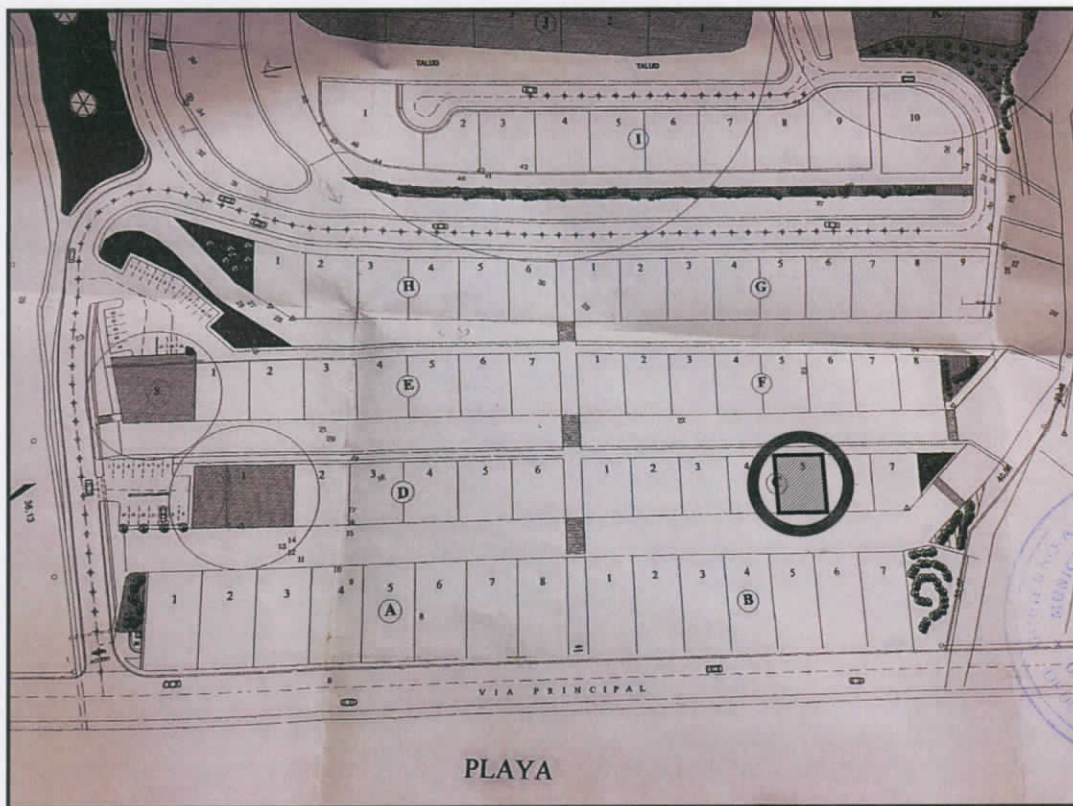
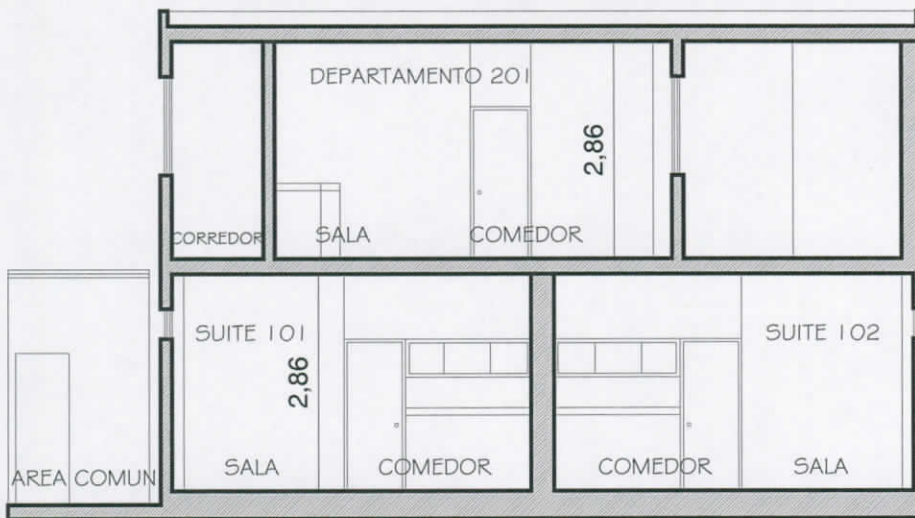
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PATIO 102

REVISADO

CORTE A - A'

ESCALA 1:100



UBICACION
ESCALA 5/E

OBRA:

PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"



CONTIENE:

CORTE A - A'
UBICACIÓN

PROPIETARIOS:

FRASER LAURIE LEE
BEAR OWEN LYNN

PROYECTO:

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCOT 1016-02-301851

UBICACIÓN:

URBANIZACIÓN MANTA BEACH
LOTE No. 5 Mz. C
PARROQUIA SANTA MARIANITA
CANTÓN MANTA

CLAVE CATASTRAL:

4-17-15-05-000

LAMINA:

3

ESCALA:

Indicadas

FECHA:

MAYO 2019

FORMATO:

210 x 297 mm

DIBUJO:

APROBACIÓN DE:

Fecha: 17/07/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 17/07/2019



PERSPECTIVA FRONTAL
LATERAL IZQUIERDA

ESCALA: 1/50



PERSPECTIVA POSTERIOR
LATERAL DERECHA

ESCALA: 1/50

OBRA:

PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "TWO BEARS"



CONTIENE:
PERSPECTIVA
FRONTAL
LATERAL IZQUIERDA
PERSPECTIVA
POSTERIOR
LATERAL DERECHA

PROPIETARIOS:

FRASER LAURIE LEE
BEAR OWEN LYNN

ESCALA: Referencial

PROYECTO:

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENECYT 1016-02-301851

FECHA: MAYO 2019

UBICACIÓN:
URBANIZACIÓN MANTA BEACH
LOTE No. 5 Mz. C
PARROQUIA SANTA MARIANITA
CANTÓN MANTA

FORMATO: 210 x 297 mm

CLAVE CATASTRAL:

4-17-15-05-000

DIBUJO:

LAMINA:

4