RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-154

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: "*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 numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: "*Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.*".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *"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 artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"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 numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*".

Que, el parágrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: "*Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.*".

Que, el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "*Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará 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;".

Que, el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*".

Que, los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: "*b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; […] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; […]*".

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: "*Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.*"

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: "*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.*".

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: "*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 artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: "*Determinación del inmueble por su naturaleza y*

fines.- 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.".

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial 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. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- *RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, 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 Procuraduría Síndica, 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 Procuraduría Síndica; 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 que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial 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 documento con fecha de recepción 21 de agosto de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por Jorge Eliecer Félix Montesdeoca – cédula de ciudadanía 1304292772– se indica lo siguiente*: "Yo, JORGE ELIECER FELIX MONTESDEOCA, soy propietario del lote 15-11 A de la Urbanización Ciudad del Mar de código catastral 1-34-20-40-000 y ficha registral – bien inmueble 25678, ubicado en la Vía 15 de la antes citada urbanización. En el cual, previo la obtención del permiso municipal pertinente, he construido el Condominio EL FARO, por tal razón solicito muy encarecidamente disponga a quien corresponda el análisis y de ser factible la aprobación del estudio de propiedad horizontal, para el efecto adjuntamos la documentación legal y técnica respectiva."*

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-141 con fecha 05 de octubre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: "(…) *EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente."*

Que, Mediante Informe MTA-DDAC-INF-241020230014 de fecha 24 de octubre de 2023, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza–Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO EL FARO" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I

GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, Mediante Certificado de Solvencia 25678 de fecha 08 de noviembre de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (12/14); se constata en una compraventa, por parte de los vendedores Vinokurova Nadezda y Vinokurov Mikhail, a favor de los señores Felix Montesdeoca Jorge Eliecer y Furlan Molina Sarah María Cristina; con respecto al terreno ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar –Lote N° 15-11A–parroquia y cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 24 de septiembre de 2020 en la Notaría Pública Quinta del cantón Manta e inscrito con fecha 01 de octubre de 2020, y con clave catastral 1-34-20-40-000, con un área de 501.29 m2 metros cuadrados m^2.

Que, En relación al movimiento registral (13/14) de la ficha mencionada en el numeral que antecede, se constata que existe renuncia de gananciales por parte de la señora Furlan Molina Sarah María respecto del bien ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar –Lote N° 15-11A– parroquia y cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 02 de junio de 2022 en la Notaría Séptima del cantón Manta, e inscrito con fecha 06 de junio de 2022.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-091120231332 con fecha 09 de noviembre de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-241020230014 con fecha 24 de octubre de 2023; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO EL FARO"; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto al "CONDOMINIO EL FARO".

Por lo que acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al "CONDOMINIO EL FARO"; bien perteneciente al señor Félix Monstesdeoca Jorge Eliecer– debido a la renuncia de gananciales por parte de Furlan Molina Sarah María Cristina respecto del bien en mención

—; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar –Lote N° 15-11A–parroquia y cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 1-34-20-40-000; área de terreno de 501,29 metros cuadrados (m^2); área neta vendible: construida (departamentos) 407,11(m2) y no construida (patios terraza, estacionamientos) 256,21 (m2); área común 50,49 metros cuadrados (m^2); área total 713,81 metros cuadrados (m^2).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-141 con fecha 05 de octubre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “CONDOMINIO EL FARO”; bien perteneciente al señor Félix Monstesdeoca Jorge Eliecer– debido a la renuncia de gananciales por parte de Furlan Molina Sarah María Cristina respecto del bien en mención —; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar –Lote N° 15-11A–parroquia y cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 1-34-20-40-000; área de terreno de 501,29 metros cuadrados (m^2); área neta vendible: construida (departamentos) 407,11(m2) y no construida (patios terraza, estacionamientos) 256,21 (m2); área común 50,49 metros cuadrados (m^2); área total 713,81 metros cuadrados (m^2).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el

Firmado electrónicamente por:
ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Notifíquese y cúmplase.-
Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los trece días del mes de noviembre del año dos mil veinte y tres.

Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDOMINIO

EL FARO

JULIO 2023

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Recibí
12/05/2023
16:40
1655

1. DEFINICION DE TERMINOS

2. DATOS GENERALES

3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA

4. INFORMACION PARA EL PROCESO

5. CUADRO DE ALICUOTAS

6. CUADRO DE GASTOS COMUNES

7. REGLAMENTO

8. PLANOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor JORGE ELIECER FELIX MONTESDEOCA, de acuerdo a las escrituras de compraventa celebrada en la Notaria 5º de Manta el 24 de septiembre de 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 01 de octubre de 2020 y la de renuncia de gananciales celebrada en la Notaria 7º de Manta el 02 de junio de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 06 de junio de 2022; Ficha registral - Bien inmueble 25678, es propietario del LOTE 15-11A, ubicado en la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta, sobre el cual han construido el CONDOMINIO EL FARO, para cuyo fin obtuvieron el Permiso de Construcción respectivo; condominio que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El lote de terreno en el que se encuentra implantado y construido el CONDOMINIO EL FARO posee el código catastral 1-34-20-40-000 y se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:
Frente (Norte): 25,96m.- lindera con vía 15
Atrás (Sur): 13,15m.- lindera con Área Verde
Costado Derecho (Este): 25,58m.- lindera con Lote 15-11
Costado Izquierdo (Oeste): 25,76m.- lindera con Área Verde
Área: 501,29m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO EL FARO:

El CONDOMINIO EL FARO se compone de 3 departamentos distribuidos en el subsuelo, planta baja y planta alta. Todos los departamentos tienen las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Entrepiso: Losa de Hormigón Armado
- Escalera: Hormigón Armado
- Paredes: Bloque o similar
- Pisos: Hormigón Armado revestido con porcelanato
- Instalaciones eléctricas: Empotradas en pisos y paredes
- Instalaciones sanitarias: Empotradas en pisos y paredes
- Ventanas: Aluminio y vidrio blanco.
- Cubierta: Losa Hormigón Armado
- Puertas: Tamboreada

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS:

3.1.-DEPARTAMENTO A

Se encuentra construido en tres plantas y consta del área recreativa (nivel -2,88) planificado para piscina, terraza y baño; la planta baja (nivel +-0,00) que posee sala, comedor, cocina, baño social, terraza, alacena, lavandería y planchado, escaleras y recibidor; un patio terraza (niveles +-0,00, -0,18 y -0,36) destinado para estacionamientos, jardinería, ingreso y circulación y la planta alta (nivel +3,24) que contiene tres dormitorios, tres baños, hall y un balcón; siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.1.1.- AREA RECREATIVA

Por arriba: lindera con Departamento A Planta Baja y espacio aéreo en 57,52m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 57,52m2
Por el Norte: lindera con límite subsuelo (nivel -2,88), partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,85m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,85m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,50m.
Por el Sur: lindera con límite terreno (vacio hacia área verde urbanización) en 7,15m.
Por el Este: lindera con Departamento B Área Recreativa en 6,50m.
Por el Oeste: lindera con límite terreno (vacio hacia área verde urbanización) en 7,50m.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDIA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Área: 57,52m2.

3.1.2.- PLANTA BAJA
Por arriba: lindera con Departamento A Planta Alta en 133,30m2
Por abajo: lindera con Departamento A Área Recreativa y terreno del condominio en 133,30m2
Por el Norte: lindera con Departamento A Patio Terraza, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,60m.
Por el Sur: lindera con Departamento B y limite planta baja (vacio hacia Departamento B Área Recreativa y Departamento A Área Recreativa), partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,60m., desde este punto gira hacia el Noroeste en 4,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,95m.
Por el Este: lindera con Departamento B Estacionamiento, área comunal, Departamento B y vacio hacia Departamento B Área Recreativa, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,35m., desde este punto gira hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,20m.
Por el Oeste: lindera con Departamento A Patio Terraza, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 8,85m., desde este punto gira hacia el Sureste en 4,25m.
Área: 133,30m2.

3.1.3.- PATIO TERRAZA
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 91,48m2
Por abajo: lindera con Departamento A Área Recreativa y terreno del condominio en 91,48m2
Por el Norte: lindera con límite terreno (Vía 15) en 13,20m.
Por el Sur: lindera con Departamento A Planta Baja y vacio hacia Departamento A Área Recreativa, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 8,85m., desde este punto gira hacia el Sureste en 4,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,50m.
Por el Este: lindera con Departamento B Estacionamiento en 4,30m.
Por el Oeste: lindera con límite terreno (área verde urbanización) en 17,65m.
Área: 91,48m2.

3.1.4.- PLANTA ALTA
Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 100,99m2
Por abajo: lindera con Departamento A Planta Baja en 100,99m2
Por el Norte: lindera límite planta alta (vacio hacia Departamento A Patio Terraza, losa inaccesible), partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,90m.
Por el Sur: lindera con límite planta alta (vacio hacia Departamento B Área Recreativa y Departamento A Área Recreativa), partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,65m.
Por el Este: lindera con limite planta alta (vacio hacia Departamento B Estacionamiento y área comunal) y Departamento C, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 9,70m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m., desde este punto gira hacia el Este en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m.
Por el Oeste: lindera con limite planta alta (vacio hacia losa inaccesible, Departamento A Planta Baja y Departamento A Área Recreativa, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,90m., desde este punto gira hacia el Este en 1,65m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 3,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,55m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m., desde este punto gira hacia el Este en 0,65m., desde este punto gira hacia el Sureste en 7,35m.
Área: 100,99m2.

3.2.-DEPARTAMENTO B

Se encuentra construido en dos plantas y consta del área recreativa (nivel -2,88) planificado para jardinería y terraza; departamento B (nivel +-0,00 y +0,36) que posee sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños, porch y balcón; un patio terraza (nivel -0,18) y un estacionamiento (nivel +-0,00); siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.2.1.- AREA RECREATIVA

Por arriba: lindera con Departamento B y espacio aéreo en 48,03m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 48,03m2
Por el Norte: lindera con límite subsuelo (nivel -2,88), partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,10m.
Por el Sur: lindera con límite terreno (vacio hacia área verde urbanización) en 6,00m.
Por el Este: lindera con limite terreno (lote 15-11) en 7,30m.
Por el Oeste: lindera con Departamento A Área Recreativa en 6,50m.
Área: 48,03m2.

3.2.2.- DEPARTAMENTO B

Por arriba: lindera con Departamento C en 89,32m2
Por abajo: lindera con Departamento B Área Recreativa y terreno del condominio en 89,32m2
Por el Norte: lindera con área comunal (circulación), partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,35m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,60m.
Por el Sur: lindera con limite planta baja (vacio hacia Departamento B Área Recreativa) en 4,15m.
Por el Este: lindera con área comunal (circulación), Departamento C Escaleras; Departamento B Patio Terraza y vacio hacia Departamento B Área Recreativa, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,80m.
Por el Oeste: lindera con Departamento A Planta Baja y vacio hacia Departamento B Área Recreativa, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,90m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,35m., desde este punto gira hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,35m.
Área: 89,32m2.

3.2.3.- PATIO TERRAZA

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 20,50m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 20,50m2
Por el Norte: lindera con área comunal (circulación) y Departamento C Escaleras en 4,05m.
Por el Sur: lindera con limite planta baja (vacio hacia Departamento B Área Recreativa) en 2,65m.
Por el Este: lindera con limite terreno (lote 15-11) en 6,25m.
Por el Oeste: lindera con Departamento B, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Área: 20,50m2.

3.2.4.- ESTACIONAMIENTO
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 17,11m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 17,11m2
Por el Norte: lindera con limite terreno (Vía 15) en 3,25m.
Por el Sur: lindera con área comunal (circulación) en 3,25m.
Por el Este: lindera con Departamento C Estacionamiento en 5,15m.
Por el Oeste: lindera con Departamento A Patio Terraza y Planta Baja en 5,30m.
Área: 17,11m2.

3.3.-DEPARTAMENTO C
Se encuentra construido en dos plantas y consta de estacionamiento y escaleras (nivel +-0,00) y departamento C (nivel +3,24) que posee sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos y medio baños, alacena-lavandería, porch y recibidor; siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.3.1.- ESCALERAS
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 5,30m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 5,30m2
Por el Norte: lindera con área comunal (circulación) en 1,00m.
Por el Sur: lindera con Departamento B Patio Terraza en 1,00m.
Por el Este: lindera con área comunal (circulación), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,85m. desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m.
Por el Oeste: lindera con Departamento B, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,45m.
Área: 5,30m2.

3.3.2.- ESTACIONAMIENTO
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 16,27m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 16,27m2
Por el Norte: lindera con limite terreno (Vía 15) en 3,30m.
Por el Sur: lindera con área comunal (circulación) en 3,25m.
Por el Este: lindera con área comunal (circulación) en 4,80m.
Por el Oeste: lindera con Departamento B Estacionamiento en 5,15m.
Área: 16,27m2.

3.3.3.- DEPARTAMENTO C
Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 83,50m2
Por abajo: lindera con Departamento B en 83,50m2
Por el Norte: lindera con limite planta alta (vacio hacia área comunal circulación), partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,95m.
Por el Sur: lindera con limite planta alta (vacio hacia Departamento B Área Recreativa) en 4,05m.
Por el Este: lindera con limite planta alta (vacio hacia área comunal circulación, Departamento C Escaleras, vacio hacia Departamento B Patio Terraza y vacio hacia Departamento B Área Recreativa), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,45m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,65m., desde este punto gira hacia el Suroeste en 0,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,75m.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Por el Oeste: lindera con Departamento A Planta Alta, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 9,70m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m.
Área: 83,50m2.

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

PLANTA	AREA COMUN m2	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL CONSTRUCCION m2
		CONSTRUIDA m2	NO CONSTRUIDA m2	
SUBSUELO	00,00	00,00	105,55	105,55
PLANTA BAJA	50,49	222,62	150,66	423,77
PLANTA ALTA	00,00	184,49	00,00	184,49
TOTAL	**50,49**	**407,11**	**256,21**	**713,81**

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 29 NOV 2023 HORA: 09H00
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REF. ELEC. MTA-2023-ALC-154

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno: 501,29m2.

4.2.2. Total de construcción: 713,81m2.

4.2.3. Total de Área Común: 50,49m2.

4.2.4. Área Neta Vendible: Construida (departamentos) 407,11m2.

No Construida (patios terrazas, estacionamientos) 256,21m2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

5.- CUADRO DE ALÍCUOTAS

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
CONDOMINIO EL FARO					
DEPARTAMENTO A					
AREA RECREATIVA	57,52	0,0867	43,47	4,38	61,90
PLANTA BAJA	133,30	0,2010	100,76	10,15	143,45
PATIO TERRAZA	91,48	0,1379	69,13	6,96	98,44
PLANTA ALTA	100,99	0,1522	76,29	7,68	108,67
TOTAL	**383,29**	**0,5778**	**289,65**	**29,17**	**412,46**
DEPARTAMENTO B					
AREA RECREATIVA	48,03	0,0724	36,30	3,66	51,69
DEPARTAMENTO B	89,32	0,1347	67,52	6,80	96,12

PATIO TERRAZA	20,50	0,0309	15,49	1,56	22,06
ESTACIONAMIENTO	17,11	0,0258	12,93	1,30	18,41
TOTAL	174,96	0,2638	132,24	13,32	188,28
DEPARTAMENTO C					
ESCALERAS	5,30	0,0080	4,01	0,40	5,70
ESTACIONAMIENTO	16,27	0,0245	12,28	1,24	17,51
DEPARTAMENTO C	83,50	0,1259	63,11	6,36	89,86
TOTAL	105,07	0,1584	79,40	8,00	113,07
TOTAL	663,32	1,0000	501,29	50,49	713,81

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES (%)

DEPARTAMENTO A	57,78
DEPARTAMENTO B	26,38
DEPARTAMENTO C	15,84

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 29 NOV 2023 HORA: 09h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
DRS. EJEC. MTA-2023-ALC-154

7.- REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO EL FARO

Considerando

Que el Condominio EL FARO se haya implantado y construido en el Lote 15-11 A de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan tres edificaciones unifamiliares tipo departamento distribuidas en una sola construcción de tres niveles, cuyo fin es el de residencia permanente.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio EL FARO, con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de los departamentos.

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO EL FARO

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio EL FARO, se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del condominio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del condominio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de casas del condominio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las casa del condominio.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio EL FARO, entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio EL FARO.

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO.- El Condominio EL FARO está compuesta por un cuerpo principal o bloque de departamentos, todos ellos con aparcamiento de vehículo y con patios privados. La estructura de los departamentos es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de bloque prensado enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de losa de hormigón armado. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El condominio como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos y patios (incluye estacionamiento), los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio EL FARO

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una unidad de departamento o la persona a quien el propietario lo cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del condominio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.
Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de residencia sea esta vacacional o permanente.
En los departamentos no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Condominio EL FARO, podrán usar su unidad de departamento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del departamento.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en los departamentos, es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación en particular y del Condominio EL FARO y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada una de los departamentos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
c) Mantener la unidad del departamento de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
d) Los propietarios podrán ingresar al condominio únicamente con las llaves de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las llaves, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
e) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el condominio promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
f) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración del condominio.
g) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
h) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alícuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del condominio, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
i) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alícuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
j) Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
k) En ningún caso, los propietarios de los departamentos podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.

Art. 12.- **PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.**- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, residencia, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del condominio;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Condominio EL FARO, las áreas de circulación interior y aceras, áreas verdes y recreativas los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio EL FARO.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Condominio EL FARO y las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del Condominio EL FARO no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Condominio EL FARO, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en las fachadas frontales de los departamentos;
e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza, quedando facultado el presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de estos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
i) Pintar o colocar rótulos, cárteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada de los departamentos, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del condominio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio;
m) El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
n) Utilizar los bienes comunes del condominio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES

a) En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
b) La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera del condominio durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.

DE LA CIRCULACION

a) Las veredas y parterres no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
b) Tanto las áreas de circulación peatonal, así como las áreas verdes está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
c) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del condominio y cualquier daño que ocasionaren será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
d) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
e) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.

DE LAS AREAS VERDES

a) Los jardines y parques del condominio constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDIA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas del conjunto.
c) Las áreas verdes, no son zonas de parqueo, para ello existe lugar destinado para el efecto.
d) Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.
e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufriera algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de estos a costo directo del propietario responsable.
f) Las plantas sembradas por los promotores en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser remplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LAS VISITAS.- Toda persona que ingrese al condominio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios estacionamientos, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.
El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Debido a la actividad residencial del condominio, queda terminantemente prohibido la libre deambulación de mascotas y/o animales domésticos en las áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad del condominio.
Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro del condominio, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.
Los copropietarios, en razón del derecho de uso de su departamento otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento o casa en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo con la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del condominio y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del condominio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del presidente y del Administrador;
e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
f) Permitir a la persona que ejerza la administración del condominio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
g) Notificar al Administrador del condominio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican con anterioridad al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de estos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del condominio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activan vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del condominio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, y su seguro.
Es obligación de todos los copropietarios del condominio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.
Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de departamentos constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.
Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDIA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el condominio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de domino común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONDOMINIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del condominio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- 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 bien exclusivo, según sea el caso.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un presidente designado por la Asamblea General. Actuará como secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un secretario ad hoc. El presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser presidente se requiere tener la calidad de copropietario del condominio declarado en propiedad horizontal.

Art. 41.- 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 fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del condominio.
En caso de que el presidente o el Administrador, no procedieren 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 votos del condominio en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.
La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.
A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.
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. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas (1/03).

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del presidente y del secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el presidente del Directorio General;
b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el presidente y/o el Administrador;
d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del condominio, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de esta;
i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del condominio;
j) Autorizar al presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del condominio; y aquéllos que le planteen: el presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del conjunto residencial, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como secretario del Directorio General, el secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fuera dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea remplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los seis últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal

.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su presidente, sus miembros y el secretario de este. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz, pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del condominio.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDIA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del condominio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del condominio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del condominio;
d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del condominio declarado en propiedad horizontal;
e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del condominio;
g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del presidente de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General:

a) Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
d) Previa autorización de la Asamblea General contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del condominio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del condominio. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del condominio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del condominio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del condominio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del condominio declarado en propiedad horizontal;
n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su presidente;
p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del condominio declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de este, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el condominio;
q) La correspondencia de la administración del condominio será firmada por el presidente y/o por el Administrador;
r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del condominio;
v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del condominio;
w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del condominio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio EL FARO, la ejerce individualmente, el presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en el condominio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda 1/03, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del condominio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del condominio declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

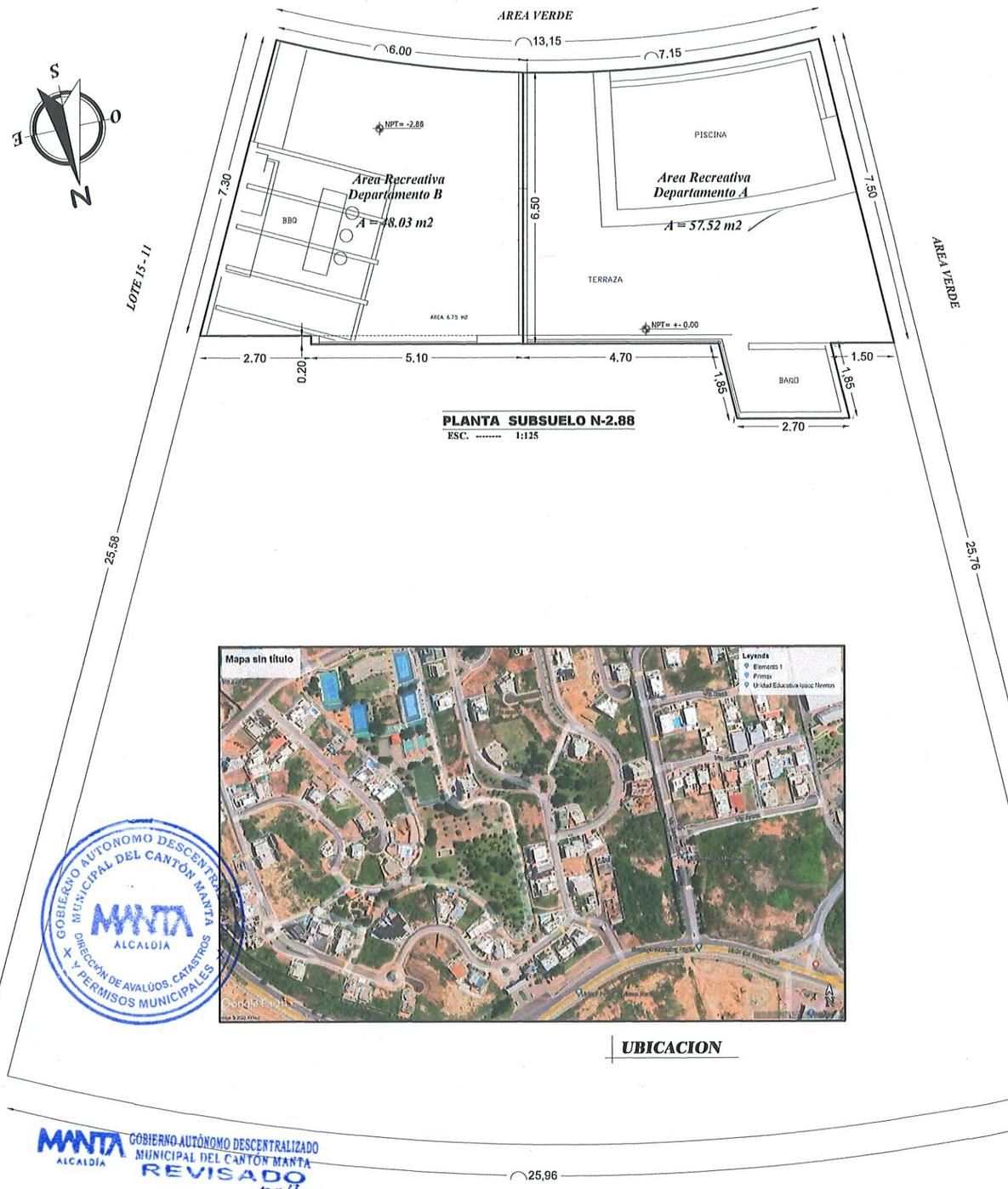
Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada una de los departamentos, correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

ARQ. FRANCISCO MOREIRA PALOMEQUE
Cedula identidad 1300666821
Correo electrónico: francis1234omoreira@gmail.com

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1016-02-296042
C.A.E. - M - 118

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
09h00
FECHA: 29 NOV 2023 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
Rev. EJEC. MTA-2023-ALC-154

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

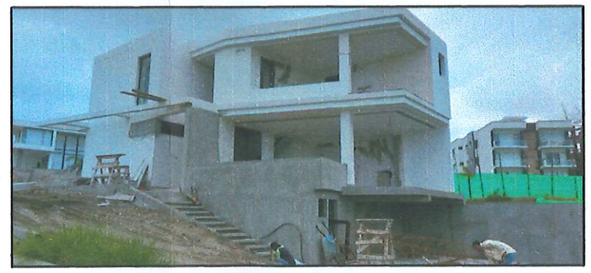


PLANTA SUBSUELO N-2.88
ESC. ------- 1:125

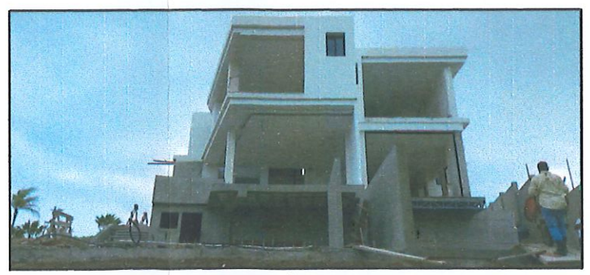
UBICACION

FACHADA PRINCIPAL

FACHADA LATERAL DERECHA



FACHADA LATERAL IZQUIERDA



FACHADA POSTERIOR

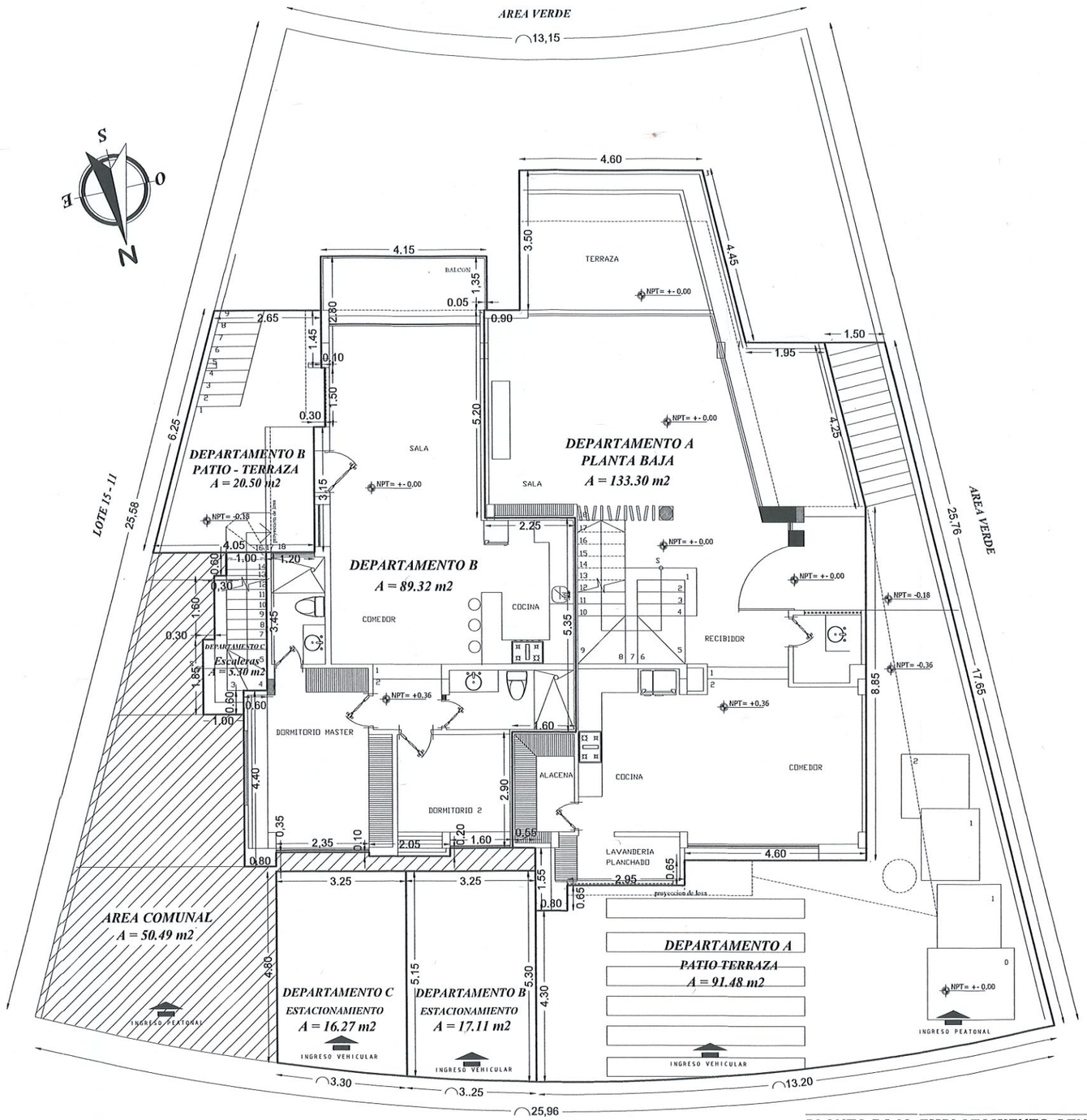
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 29 NOV 2023 HORA: 09H00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REG. ESEC. MTA-2023-ALC-154

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL : **CONDOMINIO EL FARO**				ESCALA : **INDICADA**
CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIO :	UBICACION :	FECHA : **JULIO / 2023**
PLANTA SUBSUELO N-2.88 ***FACHADAS PRINCIPALES*** ***UBICACION***	**ARQ. FRANCISCO MOREIRA PALOMEQUE**	**JORGE ELIECER FELIX MONTESDEOCA**	**URB. CIUDAD DEL MAR** **LOTE 15 - 11 A** **PARROQUIA MANTA**	FORMATO : **A3** LAMINA : **1 / A**

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 29 NOV 2023 HORA: 09h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PLOS. EJEC. 1171-2023-ALL-154

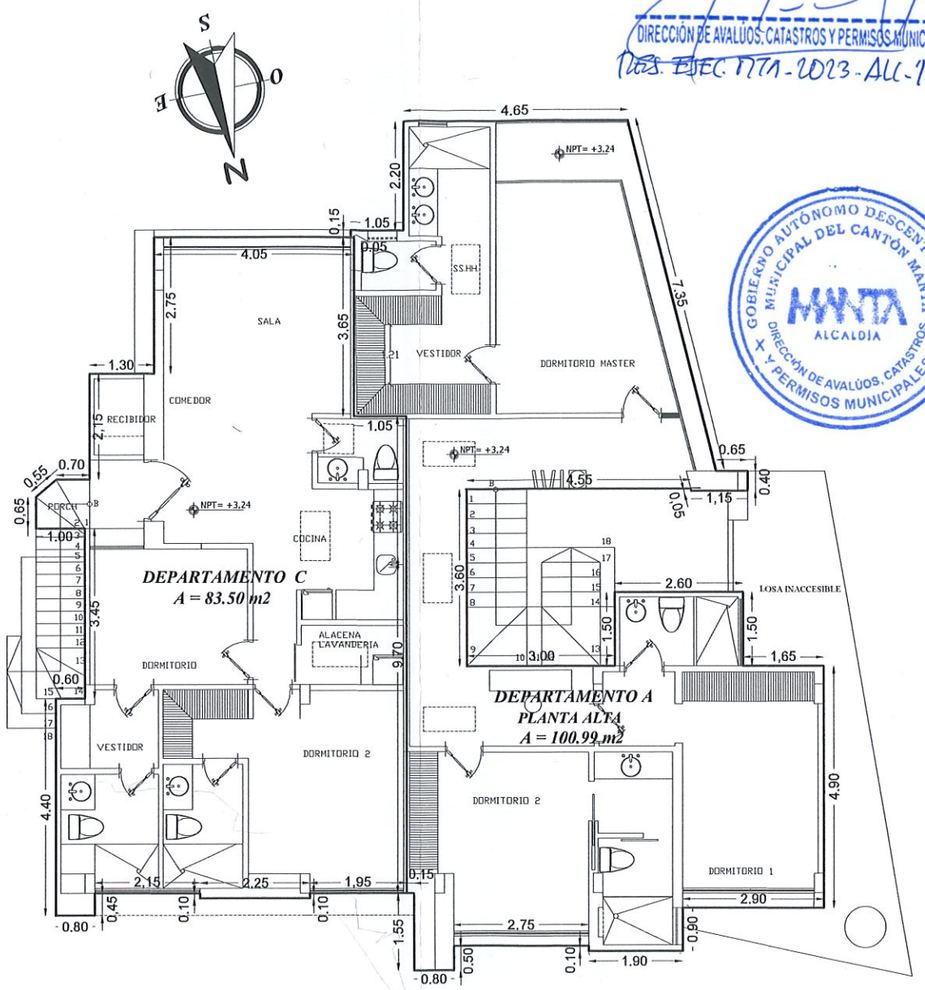
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



PLANTA BAJA EMPLAZAMIENTO GENERAL

N+0.36 N+0.00 N-0.18 N-0.36

ESC. ------- 1:125



PLANTA ALTA N+3.24

ESC. -------- 1:125

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

CONDOMINIO EL FARO

CONTIENE :

PLANTA BAJA *EMPLAZAMIENTO GENERAL*
N+0.36 N+0.00 N-0.18 N-0.36

PLANTA ATA N+3.24

RESP. TECNICA :

ARQ. FRANCISCO MOREIRA PALOMEQUE

PROPIETARIO :

JORGE ELIECER FELIX MONTESDEOCA

UBICACION :

URB. CIUDAD DEL MAR
LOTE 15 - 11 A

PARROQUIA MANTA

ESCALA : INDICADA

FECHA : JULIO / 2023

FORMATO : A3

LAMINA : 2 / A