



NOTARÍA 7

Cantón Manta

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

1160908
SIN FICHA



Sello
02/08/17

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

CONSITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "NIZA" .-

De SEÑOR RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ.-

Otorgado por _____

A favor de _____

Cuantía INDETERMINADA

Copia PRIMER

Autorizado por el Notario

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

Registro PROTOCOLO N° 2017-13-08-07-P00249

Manta, ²⁴ de ENERO de 2017

Factura: 002-002-000019629



20171308007P00249

PROTOCOLIZACIÓN 20171308007P00249

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 24 DE ENERO DEL 2017, (15:34)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 5

CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307778512

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) SUPLENTE JOSE VERDI CEVALLOS ALARCON

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20171308007P00249						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE MÁS DE VEINTE ALICUOTAS DE VIVIENDA TABLA 5							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	24 DE ENERO DEL 2017, (15:34)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307778512	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
	Provincia		Cantón			Parroquia	
	MANABI		MANTA			MANTA	
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

PROTOCOLIZACIÓN 20171308007P00249

PROTOCOLIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

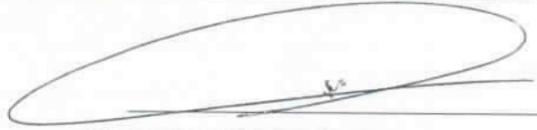
FECHA DE OTORGAMIENTO: 24 DE ENERO DEL 2017, (15:34)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICION DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307778512

OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) SUPLENTE JOSE VERDI CEVALLOS ALARCON

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTÓN MANTA

AP: 0093-DP13-2017-KP



2017	13	08	01	P0249
------	----	----	----	-------

CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
EDIFICIO "NIZA"

OTORGA

RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

CUANTÍA: INDETERMINADA.

SE CONFIRIÓ DOS TESTIMONIOS EN ESTA MISMA FECHA.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veinticuatro de Enero del año dos mil diecisiete, ante mí, **ABOGADO JOSE VERDI CEVALLOS ALARCON**, Notario Público Séptimo Suplente del cantón Manta, comparece y declara, el señor **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ**, por su propio derecho, de estado civil **soltero**. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertido que fue el compareciente por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta

Ab. José Verdi Cevallos Alarcón
NOTARIO SÉPTIMO (E)
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

escritura de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "NIZA"** así como examinado que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.** - En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "NIZA"**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparece a la Protocolización de esta Escritura, el señor **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ** por su propio y personal derecho, hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere.-**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) declara el compareciente que es propietario de un inmueble ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, signado con el lote No. 6, de



la manzana "D", de la parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos; POR EL FRENTE (SUROESTE): Con 12,70 metros y calle Urbanización; ATRÁS (NORESTE): 31,54 metros límite de la Urbanización; POR EL COSTADO DERECHO (NOROESTE): con 36,90 metros y área social; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO (SURESTE): con 31,00 metros y lote No. 5 de la manzana D. CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 685,74 METROS CUADRADOS. Bien inmueble que fue adquirido por el compareciente, por compra que le hiciera a los señores JORGE ORLEY ZAMBRANO CEDEÑO Y ANA MARIA SUAREZ LOPEZ, mediante escritura pública de Compraventa, autorizada por la Notaria Primera del Cantón Manta con fecha treinta y uno de marzo del dos mil quince, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el dieciséis de Abril del dos mil quince, bajo el número 1229. Que se encuentra libre de todo gravamen; **b)** Dentro del referido bien inmueble

se ha construido El Edificio "NIZA", compuesto de
SUBSUELO, PLANTA BAJA, PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA (TERRAZA), PLANTAS ALTAS y DE LAS AREAS COMUNES DE CIRCULACION PEATONAL COMO VEHICULAR, signados como ESTACIONAMIENTOS 01,02,03,04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, BODEGAS 01, 02, DEPARTAMENTOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11.- **TERCERA: DECLARATORIA.**- Con fecha veintiséis de Junio del año dos mil quince, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, procedió a efectuar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado " NIZA", con fecha seis de enero del dos mil diecisiete se procedió a reformar la resolución Administrativa número 019-ALC-M-JOZC, cuyo documento se incorpora como habilitante.- **LAS DE ESTILO.**- Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) Abogada ROSITA ESPINAL



MERO MAT. No 13-2009-95 F.A.M.- Hasta aquí la minuta que la otorgante se ratifica, el mismo que queda elevada a escritura pública con el valor legal.- Leída esta escritura a la otorgante de principio a fin en alta y clara voz, la aprueba y firma en unidad de acto conmigo el Notario, en unidad de acto DOY FE.-



RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

C.C.NO. 130777851-2

AB. JOSE VERDI CEVALLOS ALARCON

NOTARIO PUBLICO SÉPTIMO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, SELLADA Y FIRMADA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO .-

EL NOTARIO

Verdi Cevallos Alarcón
NOTARIO SÉPTIMO (E)
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1307778512

Nombres del ciudadano: ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 14 DE ENERO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY

Nombres de la madre: SUAREZ LOPEZ ANA MARIA

Fecha de expedición: 19 DE MARZO DE 2013

Información certificada a la fecha: 23 DE ENERO DE 2017

Emisor: JORGE ANDRES NARVAEZ ARTEAGA - MANABI-JIPIJAPA-NT 1 - MANABI - JIPIJAPA



N° de certificado: 176-004-89356



176-004-89356

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE
OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.01.23 16:04:22 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

No. 130777851-2

CÉDULA DE CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANABI
 MANABI

FECHA DE NACIMIENTO 1997-01-14
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL SOLTERO




INSTITUCIÓN BACHILLERATO
 CATEGORÍA/OCCUPACIÓN ESTUDIANTE

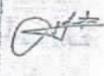
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 ZAMBRANO CEDENO JORGE ORLEY

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 SUAREZ LOPEZ ARA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
 MANABI
 2013-03-19

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2023-03-19

V434312222
 00000725


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

108 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES REGIONALES 21-FEB-2014

NÚMERO DE CERTIFICADO 108-0241
 CÉDULA 1307778512
 ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

MANABI PROVINCIA
 MANABI
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
 MANABI
 PARTIDO/QUIA

ZONIA

EL PRESIDENTE DE LA JURÍA






Nº 112045

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de _____

ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

19 ENERO 2017
Manta, _____ de _____ de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE:
1160908000 LOMAS DE BARBASQUILLO MZ-D LOTE # 6

Manta, diez y nueve de enero del dos mil diecisiete

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 083085

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR perteneciente a ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY ubicada LOMAS DE BARBASQUILLO MZ-D LOTE # 6 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$61716.60 SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISEIS DOLARES CON 60/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE LEVANTAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL


Elaborado: Andrés Chancay

19 DE ENERO DEL 2017

Manta,

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 135190

Nº 135190

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 46527

Fecha: 19 de enero de 2017

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 1-16-09-08-000

Ubicado en: LOMAS DE BARBASQUILLO MZ-D LOTE # 6

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 685,74 M2

Perteneciente a:

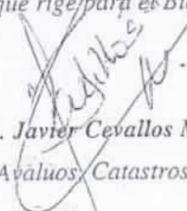
Documento Identidad	Propietario
1307778512	RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	61716,60
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	61716,60

Son: SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISEIS DOLARES CON SESENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".


C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)



Impreso por: MARIS REYES 19/01/2017 15:15:47



No. 018-SM-E-PGL
Manta, Enero 9 de 2017

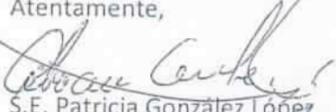
Señor
Ricardo Orley Zambrano Suárez
Ciudad

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes, anexo la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-S-CEVG que Reforma a la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "NIZA", emitido por el Lic. Carlos Velásquez García, Alcalde Subrogante de Manta.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,


S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Elaborado: Lic. Gabriela Delgado
Revisado: Ab. Oliver Fienso





G A D
Manta



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 001-ALC-M-S-CEVG- QUE
REFORMA A LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 019-ALC-M-JOZC
DE APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "NIZA"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

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

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar pata el cumplimiento de sus fines, actos

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
 @Municipio_Manta @MunicipioManta
 fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta



Con lo expuesto y en virtud de que durante el proceso constructivo se efectuaron variaciones, el propietario ha solicitado se modifique la resolución arriba descrita.

2.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

Con las modificaciones el EDIFICIO NIZA, consta de cuatro plantas a saber: subsuelo, planta baja, primera, segunda y tercera (terraza), plantas altas, más la respectiva área comunal de circulación peatonal y vehicular.

3.-AREAS GENERALES DEL ESTUDIO:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	685,74M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	2.832,95M2
AREA NETA VENDIBLE:	1.634,92M2
AREA TOTAL COMUNAL:	1.198,03M2

Mediante Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC, de fecha 26 de junio del 2015, se resolvió aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del EDIFICIO "NIZA", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, ubicado en la Urbanización "Lomas de Barbasquillo" de la Parroquia y Cantón Manta, signado como lote No. 06 de la manzana "D" con clave catastral No. 1160908000.

4.-CONCLUSIONES:

Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª de la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331, y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo, es factible lo solicitado por el Señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, de modificar la Resolución emitida de elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el EDIFICIO "NIZA".

Que, mediante memorando No. 1861-DGJ-2016, de fecha 03 de Enero de 2017 suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (S), emite pronunciamiento legal con respecto a la comunicación presentada por el Señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, al tenor de lo prescrito en el art. 367 del COOTAD, usted señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del GAD-Manta, podrá dictar resolución reformando el Acto Administrativo No. 019-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 26 de Junio del 2016, sobre la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, en donde se debe hacer constar las siguientes modificaciones: subsuelo, planta baja, primera, segunda y Tercera (Terraза) plantas altas, más las respectivas áreas comunales de circulación peatonal y vehicular

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e I) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.



G A D
Manta



administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos administrativos”.

Art. 367.- de la extinción o reforma.- Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad.

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

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: “En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”,

Que, atendiendo el oficio No. 301-DPOT-JZOC, de fecha diciembre 2 del 2016, en atención a solicitud relacionada con la comunicación suscrita por el Sr. Ricardo Orley Zambrano Suárez, que en su parte pertinente señala lo siguiente “...Por medio de la presente solicito a Ud., se disponga al Departamento Municipal correspondiente la aprobación la reforma a la declaratoria de Propiedad Horizontal del EDIFICIO NIZA...”

Que, con oficio No. 0301-DPTO-JZO de fecha 23 de diciembre de 2016, suscrito por e Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, manifiesta que lo siguiente:

1.-ANTECEDENTES:

Previo a la presentación de la documentación técnica y legal correspondiente con fecha 26 de junio del 2015, se otorgó la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del EDIFICIO NIZA, a partir de la recepción de la antes citada resolución, el propietario no ha continuado con el trámite respectivo, es decir elaborar la escritura pertinente y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
 @Municipio_Manta @MunicipioManta
 [fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



RESUELVE:

1.- Reformar la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC de fecha 26 de Junio del 2015, en donde se resolvió aprobar la Declaratoria a de Propiedad Horizontal del edificio "NIZA" ubicado en la Urbanización "Lomas de Barbasquillo" de la Parroquia y Cantón Manta, signado como lote No. 06 de la manzana "D" con clave catastral No. 1160908000, haciéndose constar las siguientes modificaciones del EDIFICIO "NIZA", en donde consta de cuatro plantas: subsuelo, planta baja, primera, segunda y tercera (terrace), plantas altas, más las respectivas, área comunales de circulación peatonal y vehicular, quedando las demás características de aprobación especificadas para el mismo edificio sin modificación alguna

2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los **seis** días del mes de enero del año dos mil diecisiete.

Lic. Eduardo Velásquez García
ALCALDE DE MANTA (S)





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Ficha Registral-Bien Inmueble
47525

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17001007, certifico hasta el día de hoy 16/01/2017 10:14:49, la Ficha Registral Número 47525.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: lunes, 25 de agosto de 2014 Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un inmueble ubicado en la Urbanización Lomas de Barbarquillo, signado con el Lote No. 6, Manzana "D" de la Parroquia Manta, Cantón Manta. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos; FRENTE (SUROESTE): 12.70 metros y Calle Urbanización. ATRÁS; (NORESTE); 31.54 metros Límite de la Urbanización. COSTADO DERECHO (NOROESTE); 36.90 metros y Área Social. COSTADO IZQUIERDO (SURESTE); 31.00 metros y Lote No. 5 de la Manzana D. Con una Superficie total de: 685.74 METROS CUADRADOS. SOLVENCIA; EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	291 06/feb./1995	198	199
PLANOS	PLANOS	12 08/oct./1996	1	1
PLANOS	PLANOS	4 06/may./1997	1	1
PLANOS	REDISEÑO DE MANZANA	34 22/ago./2014	756	774
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	1229 16/abr./2015	25.599	25.607

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 5] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 06 de febrero de 1995 Número de Inscripción: 291
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 598
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de enero de 1995

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Los lotes de terrenos ubicado en la parroquia Manta ,en el Sector Barbasquillo (inmediaciones de Vipa). Primer lote de terreno tiene una Sup.71.396,64 m2.- Segundo Lote Terreno tiene una Sup. 14.410,41 M2.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razon Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1302073950	ZAMBRANO CEDENO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA	URB. BARBASQUITO
COMPRADOR	1305472795	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA	URB. BARBASQUILLO
VENDEDOR	80000000003009	FINANCIERA MANABI S.A FIMASA EN LIQUIDACION	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	685	25/mar./1991	3.225	3.228

Certificación impresa por :maria_cedeno

Ficha Registral:47525

lunes, 16 de enero de 2017 10:14

Página 3 de 3
16 de Enero 2017

PLANOS _____ 3
<<Total Inscripciones >> _____ 5



Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 10:14:50 del lunes, 16 de enero de 2017

A petición de: CEVALLOS TUMBACO FRANKLIN
GENARO

Elaborado por : MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ
1306998822



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador



El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.



ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS
CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 137448

Fecha: 7 de febrero de 2017

No. Electrónico: 47006
USD 1,25

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 1-16-09-08-000

Ubicado en: LOMAS DE BARBASQUILLO MZ-D LOTE #6

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 685,74 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1307778512	RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 61716,60
CONSTRUCCIÓN: 1026020,01
1087736,61

Son: UN MILLON OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS DOLARES CON SESENTA Y UN CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 07/02/2017 13:20:51

1160908

EDIFICIO

NIZA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 18/12/2017

Resolución de Junta Municipal
001-ALC-M-B-CEVG

DICIEMBRE 2016

EDIFICIO NIZA

- 1.- DEFINICION DE TERMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO, BODEGA Y ESTACIONAMIENTO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE ALICUOTAS
- 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
- 7.- REGLAMENTO INTERNO
- 8.- PLANOS



EDIFICIO NIZA

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

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

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable y el sistema hidroneumático de piscina.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.
- l) Área de ocupación del tanque de gas.



EDIFICIO NIZA

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del Edificio.

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ es propietario del "EDIFICIO NIZA" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad de Ricardo Orley Zambrano Suarez en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO NIZA" posee la clave catastral 1-16-09-08-000 y es el lote # 06 de la manzana D de la urbanización Lomas de Barbasquillo de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

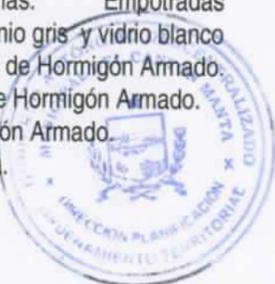
Frente (suroeste):	12,70m.- calle Urbanización
Atrás (noreste):	31,54m.- límite de la Urbanización
Costado Derecho (noroeste):	36,90m.- área Social
Costado Izquierdo (sureste):	31,00m.- lote # 05 manzana D
Área:	685.74m ² .

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de cuatro plantas que son: Subsuelo, Planta Baja; Primera, Segunda y Tercera (terrace) Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal como vehicular, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio gris y vidrio blanco
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.



EDIFICIO NIZA

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS Y DEPARTAMENTOS:

3.1.- SUBSUELO:

Ubicado sobre el Nivel -2,50 del edificio sobre el cual se ha planificado quince (15) Estacionamientos, dos (2) Bodegas; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.1.1.- ESTACIONAMIENTO 01

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 17,08m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 17,08m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 3,15m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 3,15m.
Por el este: lindera con límite subsuelo en 5,24m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 02 en 5,40m.
Área: 17,08m².

3.1.2.- ESTACIONAMIENTO 02

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 14,28m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,28m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 01 en 5,40m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 03 en 5,37m.
Área: 14,28m².

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 03

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 14,18m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,18m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 02 en 5,37m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 04 en 5,34m.
Área: 14,18m².

3.1.4.- ESTACIONAMIENTO 04

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 14,12m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,12m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 03 en 5,34m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 05 en 5,30m.
Área: 14,12m².

3.1.5.- ESTACIONAMIENTO 05

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 13,98m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,98m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 04 en 5,30m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 06 en 5,27m.
Área: 13,98m².



EDIFICIO NIZA

3.1.6.- ESTACIONAMIENTO 06

Por arriba: lindera con Departamento 03 en 13,91m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,91m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 05 en 5,27m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 07 en 5,23m.
Área: 13,91m².

3.1.7.- ESTACIONAMIENTO 07

Por arriba: lindera con Departamento 03 en 13,58m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,58m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 06 en 5,27m.
Por el oeste: lindera con área comunal en 5,20m.
Área: 13,58m².

3.1.8.- ESTACIONAMIENTO 08

Por arriba: lindera con Departamento 03 en 13,25m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,25m²
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,30m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 09 en 5,30m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el oeste: lindera con área comunal en 2,50m.
Área: 13,25m².

3.1.9.- ESTACIONAMIENTO 09

Por arriba: lindera con Departamento 03 y área comunal reuniones en 14,44m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,44m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 08 en 5,30m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 10 en 5,30m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,73m.
Por el oeste: lindera con área comunal en 2,73m.
Área: 14,44m².

3.1.10.- ESTACIONAMIENTO 10

Por arriba: lindera con área comunal reuniones en 14,44m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,44m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 09 en 5,30m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 11 en 5,30m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,73m.
Por el oeste: lindera con área comunal baño en 2,73m.
Área: 14,44m².

3.1.11.- ESTACIONAMIENTO 11

Por arriba: lindera con área comunal administrativa en 13,85m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,85m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 10 y área comunal baño en 6,21m.
Por el sur: lindera con Bodega 1 en 4,65m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,50m.



EDIFICIO NIZA

Por el oeste: lindera con límite subsuelo en 2,93m.
Área: 13,85m².

3.1.12.- ESTACIONAMIENTO 12

Por arriba: lindera con Departamento 01 en 13,75m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,75m²
Por el norte: lindera con área comunal bombas y transformador en 5,50m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 13 en 5,50m.
Por el este: lindera con área común rampa en 2,50m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Área: 13,75m².

3.1.13.- ESTACIONAMIENTO 13

Por arriba: lindera con Departamento 01 en 14,98m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,98m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 12 en 5,50m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 14 en 5,50m.
Por el este: lindera con área común rampa en 2,73m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,73m.
Área: 14,98m².

3.1.14.- ESTACIONAMIENTO 14

Por arriba: lindera con Departamento 01 en 14,98m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,98m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 13 en 5,50m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 15 en 5,50m.
Por el este: lindera con área común rampa en 2,73m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,73m.
Área: 14,98m².

3.1.15.- ESTACIONAMIENTO 15

Por arriba: lindera con Departamento 01 en 15,40m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 15,40m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 14 en 5,50m.
Por el sur: lindera con límite subsuelo en 5,50m.
Por el este: lindera con área común rampa en 2,80m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,80m.
Área: 15,40m².

3.1.16.- BODEGA 01

Por arriba: lindera con área comunal reuniones en 10,15m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 10,15m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 11 en 4,65m.
Por el sur: lindera con Bodega 2 en 2,95m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,68m.
Por el oeste: lindera con límite subsuelo en 3,15m.
Área: 10,15m².

3.1.17.- BODEGA 02

Por arriba: lindera con área comunal reuniones en 6,26m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 6,26m²



EDIFICIO NIZA

Por el norte: lindera con Bodega 1 en 2,95m.
Por el sur: lindera con límite subsuelo en 1,00m.
Por el este: lindera con área común circulación en 3,16m.
Por el oeste: lindera con límite subsuelo en 3,71m.
Área: 6,26m².

3.2.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,20 del edificio sobre el cual se ha planificado tres (3) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento

3.2.1.- DEPARTAMENTO 01

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 06 y espacio aéreo en 105,93m²
Por abajo: lindera con Estacionamientos 12, 13, 14 y 15 y área común circulación en 105,93m²
Por el norte: lindera con área común ducto, circulación, escaleras y patio común, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,95m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 3,00m.
Por el sur: lindera con área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,40m, desde este punto gira hacia el sur en 0,40m., desde este punto gira hacia el este en 3,20m.
Por el este: lindera con área común rampa y límite planta baja, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,85m., desde este punto gira hacia el este en 3,00m., desde este punto gira hacia el norte en 7,50m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 10,95m.
Área: 105,93m².

3.2.2.- DEPARTAMENTO 02

Se encuentra planificado con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 04 y espacio aéreo en 161,40m²
Por abajo: lindera con Estacionamientos 01, 02, 03, 04 y 05 y área común circulación en 161,40m²
Por el norte: lindera con límite planta baja en 13,85m.
Por el sur: lindera con Departamento 03, área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,93m., desde este punto gira hacia el sureste en 0,38m., desde este punto gira hacia el sur en 1,13m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto en línea curva gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el norte en 1,11m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 3,00m.
Por el este: lindera con límite planta baja en 11,59m.
Por el oeste: lindera con Departamento 03 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 7,12m.
Área: 161,40m².

3.2.3.- DEPARTAMENTO 03

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, Jardineras, tres Dormitorios y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 05 y espacio aéreo en 188,36m²



EDIFICIO NIZA

Por abajo: lindera con Estacionamientos 06 y 07 y área común circulación y recreativa en 188,36m²

Por el norte: lindera con vacío hacia área común recreativa y límite planta baja, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,95m., desde este punto gira hacia el norte en 2,59m., desde este punto gira hacia el este 10,65m.

Por el sur: lindera con área comunal reuniones en 10,61m.

Por el este: lindera con área común circulación, Departamento 02 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,73m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m., desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 7,12m.

Por el oeste: lindera con límite planta baja y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,84m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m.

Área: 188,36m².

3.3.- PRIMERA PLANTA ALTA

Se halla construida sobre el nivel +3,26, sobre el cual se ha proyectado cuatro (4) departamentos; más las áreas común de circulación.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 04

Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala; Comedor, Lavandería, dos medio Baños y dos Dormitorios, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 08 en 105,20m²

Por abajo: lindera con Departamento 02 en 105,20m²

Por el norte: lindera con vacío hacia Departamento 02 en 11,95m.

Por el sur: lindera con Departamento 05, área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,93m., desde este punto gira hacia el sureste en 0,38m., desde este punto gira hacia el sur en 1,13m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto en línea curva gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el norte en 1,11m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.

Por el este: lindera con vacío hacia Departamento 02 en 8,69m.

Por el oeste: lindera con Departamento 05 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m.

Área: 105,20m².

3.3.2.- DEPARTAMENTO 05

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, tres Dormitorios y Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 09 en 155,23m²

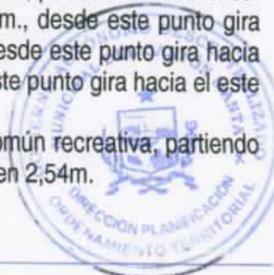
Por abajo: lindera con Departamento 03 en 155,23m²

Por el norte: lindera con vacío hacia área común recreativa y Departamento 03 en 14,60m.

Por el sur: lindera con Departamento 07 en 10,92m.

Por el este: lindera con área común circulación, Departamento 04 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,23m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m., desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m.

Por el oeste: lindera con límite primera planta alta y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,26m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m.



EDIFICIO NIZA

Área: 155,23m².

3.3.3.- DEPARTAMENTO 06

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 10 en 105,31m²

Por abajo: lindera con Departamento 01 en 105,31m²

Por el norte: lindera con área común ducto, circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,95m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.

Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,80m, desde este punto gira hacia el norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el este en 3,10m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.

Por el este: lindera con vacío hacia área común rampa y Departamento 01, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 7,50m.

Por el oeste: lindera con vacío hacia área común jardineras y Departamento 07, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el este en 0,05m., desde este punto gira hacia el norte en 7,85m., desde ese punto gira hacia el noroeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,10m., desde este punto gira hacia el norte en 1,60m.

Área: 105,31m².

3.3.4.- DEPARTAMENTO 07

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 11 en 107,56m²

Por abajo: lindera con área común reuniones en 107,56m²

Por el norte: lindera con Departamento 05 y área común ducto, partiendo desde el oeste hacia el este en 7,67m., desde este punto gira hacia el sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 1,55m., desde este punto gira hacia el este en 2,25m.

Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,21m, desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 3,20m.

Por el este: lindera con Departamento 06 y hacia área común circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en 7,85m., desde este punto gira hacia el noroeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 3,55m.

Por el oeste: lindera con límite primera planta alta en 15,89m.

Área: 107,56m².

3.4.- SEGUNDA PLANTA ALTA

Se halla construida sobre el nivel +6,32, sobre el cual se ha proyectado cuatro (4) Departamentos; más las áreas común de circulación.

3.4.1.- DEPARTAMENTO 08

Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala; Comedor; Lavandería, dos medio Baños y dos Dormitorios, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza comunal en 105,20m²



EDIFICIO NIZA

Por abajo: lindera con Departamento 04 en 105,20m²
Por el norte: lindera con vacío hacia Departamento 02 en 11,95m.
Por el sur: lindera con Departamento 09, área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,93m., desde este punto gira hacia el sureste en 0,38m., desde este punto gira hacia el sur en 1,13m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto en línea curva gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el norte en 1,11m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.
Por el este: lindera con vacío hacia Departamento 02 en 8,69m.
Por el oeste: lindera con Departamento 09 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m.
Área: 105,20m².

3.4.2.- DEPARTAMENTO 09

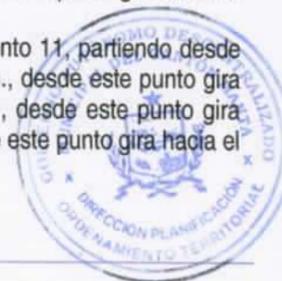
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, tres Dormitorios y Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza comunal en 155,23m²
Por abajo: lindera con Departamento 05 en 155,23m²
Por el norte: lindera con vacío hacia área común recreativa y Departamento 03 en 14,60m.
Por el sur: lindera con Departamento 10 en 10,92m.
Por el este: lindera con área común circulación, Departamento 08 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,23m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m., desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m.
Por el oeste: lindera con límite primera planta alta y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,26m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m.
Área: 155,23m².

3.4.3.- DEPARTAMENTO 10

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza comunal en 105,31m²
Por abajo: lindera con Departamento 06 en 105,31m²
Por el norte: lindera con área común ducto, circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,95m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.
Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,80m, desde este punto gira hacia el norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el este en 3,10m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.
Por el este: lindera con vacío hacia área común rampa y Departamento 01, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 7,50m.
Por el oeste: lindera con vacío hacia área común jardineras y Departamento 11, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el este en 0,05m., desde este punto gira hacia el norte en 7,85m., desde ese punto gira hacia el noroeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,10m., desde este punto gira hacia el norte en 1,60m.



EDIFICIO NIZA

Área: 105,31m².

3.4.4.- DEPARTAMENTO 11

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza comunal en 107,56m²

Por abajo: lindera con Departamento 07 en 107,56m²

Por el norte: lindera con Departamento 09 y área común ducto, partiendo desde el oeste hacia el este en 7,67m., desde este punto gira hacia el sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 1,55m., desde este punto gira hacia el este en 2,25m.

Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,21m, desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 3,20m.

Por el este: lindera con Departamento 10 y hacia área común circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en 7,85m., desde este punto gira hacia el noroeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 3,55m.

Por el oeste: lindera con límite segunda planta alta en 15,89m.

Área: 107,56m².



EDIFICIO NIZA



4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)
SUBSUELO	-2,50	232,63	419,76	652,39
PLANTA BAJA	+0,20	455,69	186,65	642,34
1ª PLANTA ALTA	+3,26	473,30	39,44	512,74
2ª PLANTA ALTA	+6,32	473,30	39,44	512,74
3ª PLANTA ALTA	+9,38	00,00	512,74	512,74
TOTALES		1.634,92	1.198,03	2.832,95

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	685,74m2
4.2.2. Total de construcción:	2.832,95m2
4.2.3. Total de Área Común:	1.198,03m2
4.2.4. Área Neta Vendible:	1.634,92m2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: enero 18/2017

Notario Polimático
7001-ALC-H. S. - CEVG

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
EDIFICIO NIZA					
Estacionamiento 01	17,08	0,0105	7,20	12,58	29,66
Estacionamiento 02	14,28	0,0087	5,96	10,42	24,70
Estacionamiento 03	14,18	0,0087	5,96	10,42	24,60
Estacionamiento 04	14,12	0,0087	5,96	10,42	24,54
Estacionamiento 05	13,98	0,0086	5,90	10,30	24,28
Estacionamiento 06	13,91	0,0086	5,90	10,30	24,21
Estacionamiento 07	13,58	0,0083	5,69	9,95	23,53
Estacionamiento 08	13,25	0,0081	5,55	9,70	22,95
Estacionamiento 09	14,44	0,0088	6,03	10,55	24,99
Estacionamiento 10	14,44	0,0088	6,03	10,55	24,99
Estacionamiento 11	13,85	0,0085	5,83	10,18	24,03
Estacionamiento 12	13,75	0,0084	5,76	10,06	23,81
Estacionamiento 13	14,98	0,0092	6,31	11,03	26,01
Estacionamiento 14	14,98	0,0092	6,31	11,03	26,01
Estacionamiento 15	15,40	0,0094	6,45	11,26	26,66
Bodega 01	10,15	0,0062	4,25	7,43	17,58
Bodega 02	6,26	0,0038	2,61	4,56	10,82

EDIFICIO NIZA



Departamento 01	105,93	0,0648	44,44	77,63	183,56
Departamento 02	161,40	0,0987	67,68	118,25	279,65
Departamento 03	188,36	0,1152	79,00	138,01	326,37
Departamento 04	105,20	0,0643	44,10	77,03	182,23
Departamento 05	155,23	0,0949	65,08	113,69	268,92
Departamento 06	105,31	0,0644	44,16	77,15	182,46
Departamento 07	107,56	0,0658	45,12	78,83	186,39
Departamento 08	105,20	0,0643	44,10	77,03	182,23
Departamento 09	155,23	0,0949	65,08	113,69	268,92
Departamento 10	105,31	0,0644	44,16	77,15	182,46
Departamento 11	107,56	0,0658	45,12	78,83	186,39
TOTALES	1.634,92	1,0000	685,74	1.198,03	2.832,95

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

Estacionamiento 01	1,05
Estacionamiento 02	0,87
Estacionamiento 03	0,87
Estacionamiento 04	0,87
Estacionamiento 05	0,86
Estacionamiento 06	0,86
Estacionamiento 07	0,83
Estacionamiento 08	0,81
Estacionamiento 09	0,88
Estacionamiento 10	0,88
Estacionamiento 11	0,85
Estacionamiento 12	0,84
Estacionamiento 13	0,92
Estacionamiento 14	0,92
Estacionamiento 15	0,94
Bodega 01	0,62
Bodega 02	0,38
Departamento 01	6,48
Departamento 02	9,87
Departamento 03	11,52
Departamento 04	6,43
Departamento 05	9,49
Departamento 06	6,44
Departamento 07	6,58
Departamento 08	6,43
Departamento 09	9,49
Departamento 10	6,44
Departamento 11	6,58
TOTAL	100,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NIZA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
SECRETARÍA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: Julio 18/2017
pendiente por implementar
 #001-ALC-M-S-CEUG

EDIFICIO NIZA

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)
SUBSUELO	-2,50	232,63	419,76	652,39
PLANTA BAJA	+0,20	455,69	186,65	642,34
1ª PLANTA ALTA	+3,26	473,30	39,44	512,74
2ª PLANTA ALTA	+6,32	473,30	39,44	512,74
3ª PLANTA ALTA	+9,38	00,00	512,74	512,74
TOTALES		1.634,92	1.198,03	2.832,95

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	685,74m ²
4.2.2. Total de construcción:	2.832,95m ²
4.2.3. Total de Área Común:	1.198,03m ²
4.2.4. Área Neta Vendible:	1.634,92m ²

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 02/08/2017

Realizado por: [Firma]
#001-ALC-17-5-CEUG

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
EDIFICIO NIZA					
Estacionamiento 01	17,08	0,0105	7,20	12,58	29,66
Estacionamiento 02	14,28	0,0087	5,96	10,43	24,71
Estacionamiento 03	14,18	0,0087	5,96	10,43	24,61
Estacionamiento 04	14,12	0,0087	5,96	10,43	24,55
Estacionamiento 05	13,98	0,0086	5,90	10,30	24,28
Estacionamiento 06	13,91	0,0086	5,90	10,30	24,21
Estacionamiento 07	13,58	0,0083	5,69	9,95	23,53
Estacionamiento 08	13,25	0,0081	5,55	9,70	22,95
Estacionamiento 09	14,44	0,0088	6,03	10,55	24,99
Estacionamiento 10	14,44	0,0088	6,03	10,55	24,99
Estacionamiento 11	13,85	0,0085	5,83	10,18	24,03
Estacionamiento 12	13,75	0,0084	5,76	10,06	23,81
Estacionamiento 13	14,98	0,0092	6,31	11,03	26,01
Estacionamiento 14	14,98	0,0092	6,31	11,03	26,01
Estacionamiento 15	15,40	0,0094	6,45	11,26	26,66
Bodega 01	10,15	0,0062	4,25	4,25	17,58
Bodega 02	6,26	0,0038	2,61	2,61	10,82



→ 14,40
8,37

EDIFICIO NIZA

Departamento 01	✓ 105,93	0,0648	44,44	77,63	183,56
Departamento 02	✓ 161,40	0,0987	67,68	118,25	279,65
Departamento 03	✓ 188,36	0,1152	79,00	138,01	326,37
Departamento 04	✓ 105,20	0,0643	44,10	77,03	182,23
Departamento 05	✓ 155,23	0,0949	65,08	113,69	268,92
Departamento 06	✓ 105,31	0,0644	44,16	77,15	182,46
Departamento 07	✓ 107,56	0,0658	45,12	78,83	186,39
Departamento 08	✓ 105,20	0,0643	44,10	77,03	182,23
Departamento 09	✓ 155,23	0,0949	67,68	113,69	268,92
Departamento 10	✓ 105,31	0,0644	79,00	77,15	182,46
Departamento 11	✓ 107,56	0,0658	45,12	78,83	186,39
TOTALES	1.634,92	1,0000	685,74	1.198,03	2.832,95

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

Estacionamiento 01	1,05
Estacionamiento 02	0,87
Estacionamiento 03	0,87
Estacionamiento 04	0,87
Estacionamiento 05	0,86
Estacionamiento 06	0,86
Estacionamiento 07	0,83
Estacionamiento 08	0,81
Estacionamiento 09	0,88
Estacionamiento 10	0,88
Estacionamiento 11	0,85
Estacionamiento 12	0,84
Estacionamiento 13	0,92
Estacionamiento 14	0,92
Estacionamiento 15	0,94
Bodega 01	0,62
Bodega 02	0,38
Departamento 01	6,48
Departamento 02	9,87
Departamento 03	11,52
Departamento 04	6,43
Departamento 05	9,49
Departamento 06	6,44
Departamento 07	6,58
Departamento 08	6,43
Departamento 09	9,49
Departamento 10	6,44
Departamento 11	6,58
TOTAL	100,00

050 la suma de 723,18

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: Mayo 18/2017

Resolución Administrativa
001-ALC-M-S-CEIG

Revisar las áreas individuales.



EDIFICIO NIZA

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO NIZA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "NIZA", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote # 06 de la manzana D de la urbanización Lomas de Barbasquillo del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan el subsuelo, la planta baja y 3 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio NIZA", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio NIZA", celebrada el día ... de del 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO NIZA"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio NIZA", 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 Edificio, 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 atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio NIZA", entrará en vigencia 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 "Edificio NIZA".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO NIZA.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja y el subsuelo. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el



EDIFICIO NIZA

estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las terrazas, los patios, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, terraza, bodega o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cedere 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 edificio 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 vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, 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 "Edificio NIZA", podrán usar su departamento, terraza, bodega o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y 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 dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

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 necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio NIZA", 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, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

EDIFICIO NIZA

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:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o parqueos, 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 el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, 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, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, 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, la vivienda, 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 Edificio;
- 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;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

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 "Edificio NIZA", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subsuelos, y áreas verdes.

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.



EDIFICIO NIZA

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 "Edificio NIZA", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio NIZA", 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 trata 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 "Edificio NIZA", 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 la fachada del Edificio;
- 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 del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) 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;
- m) 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;



EDIFICIO NIZA

- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.

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 LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas 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 los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o 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.

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 del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las



EDIFICIO NIZA

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 de vivienda 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 a 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 Edificio, 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 Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y 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, 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 Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, 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 anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. 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 Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,



EDIFICIO NIZA

- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, 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 en base de la tasa de interés activa 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 EDIFICIO

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 Edificio.

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 ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, 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 según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

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, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y



EDIFICIO NIZA

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.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, 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 dominio 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 con 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 aportes voluntarios.

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

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

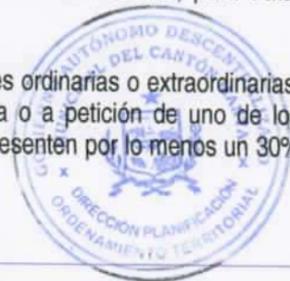
Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente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

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 Edificio.

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 Edificio.



EDIFICIO NIZA

En caso 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 50% del total de votos del inmueble 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.

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 que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes.

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 concurren 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 inmueble constituido 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 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.

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará 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 presentes en 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.



EDIFICIO NIZA

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.-

- 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 tres 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;
- 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 inmueble, 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 la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- 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 Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, 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 renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las 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 reemplazado.

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 nueve últimos meses del año.



EDIFICIO NIZA

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren 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 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 del mismo. 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 edificio.

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 Edificio.

Art. 61.- 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 edificio; 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 Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble 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 Edificio;
- 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,

EDIFICIO NIZA

- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, 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.

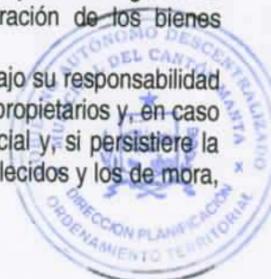
Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, 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 reemplazo 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,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas 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 Edificio, será elegida 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 inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, 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 Edificio 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 del inmueble 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,



EDIFICIO NIZA

- 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 Edificio; 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 del Edificio; 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 Edificio; 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;
 - 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 inmueble constituido en condominio o 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 inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
 - q) La correspondencia de la administración del Edificio, 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;



EDIFICIO NIZA

- 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 para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- 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 Edificio;
- 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 Edificio.

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento 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 Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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 inmueble 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.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio NIZA, celebrada el de del 2015.


RESPONSABLE TECNICO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

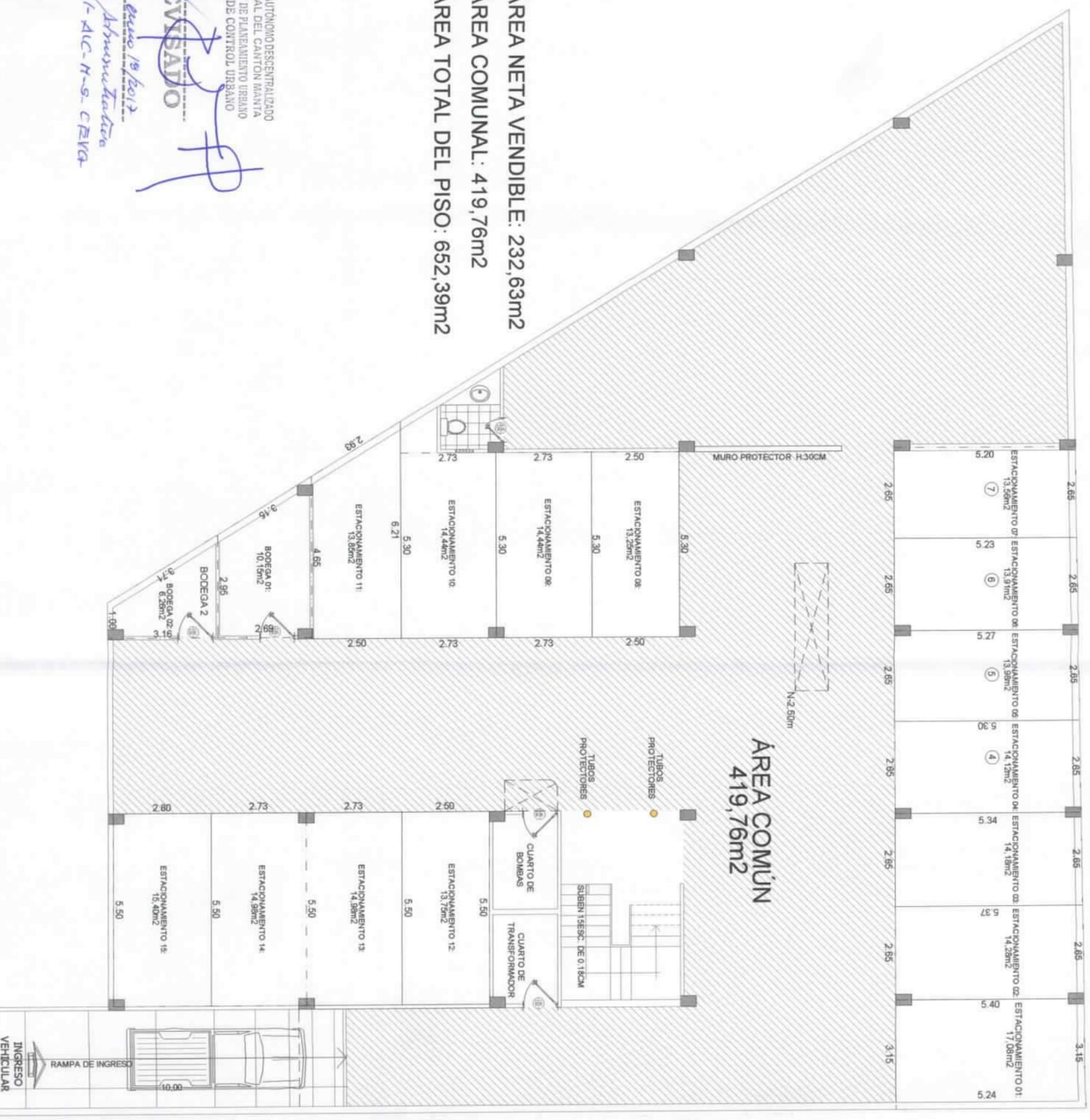
REVISADO

Fecha: Julio 18/2017

Resolución Administrativa
001-ALC-M-S-CEV6



ÁREA NETA VENDIBLE: 232,63m²
 ÁREA COMUNAL: 419,76m²
 ÁREA TOTAL DEL PISO: 652,39m²



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABITA
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
 Fecha: Mayo 18/2015
 Ricardo Zambrano Suárez
 #061-AIC-N-S-CRVA

ESCALA 1 : 125
 SUBSUELO NIVEL - 2.50

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL
NIZA

PROPIETARIO:
RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

Dirección:
**LOT. 06-MZ.D1
 URB. LOMAS DE BARBASQUILLO**

Contiene:
 PLANTA BAÑ. 2.50

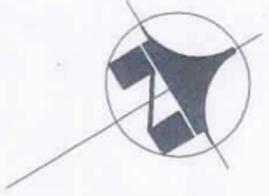
Responsabilidad Técnica:
 Ricardo Zambrano Suárez

Fecha:
 MAYO DE 2015

ESCALA:
 1:125

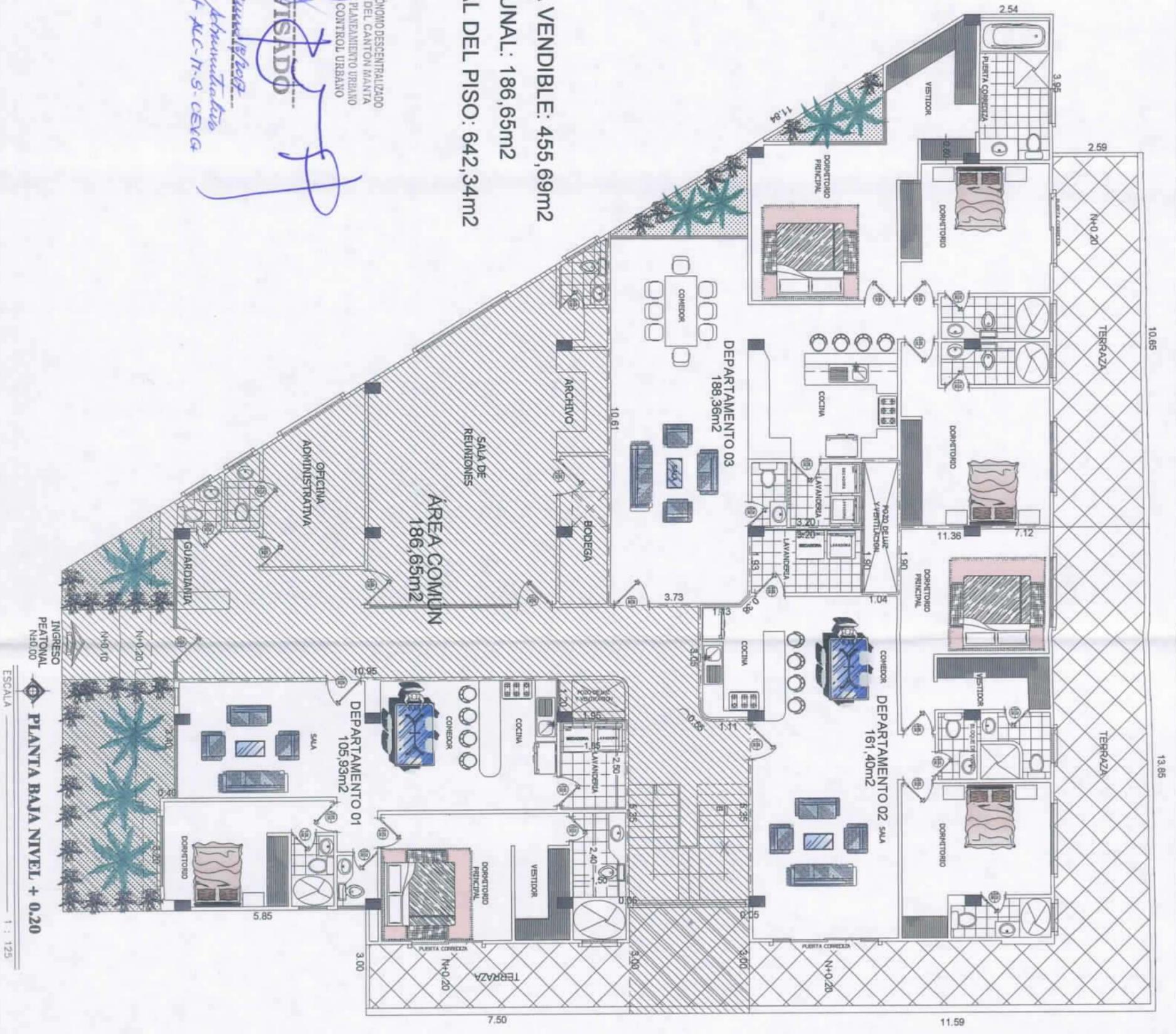


1/5



ÁREA NETA VENDIBLE: 455,69m²
 ÁREA COMUNAL: 186,65m²
 ÁREA TOTAL DEL PISO: 642,34m²

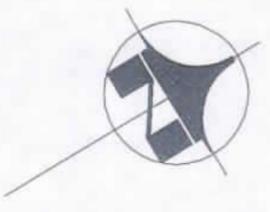
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABITA
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
 Fecha: *11/05/2015*
Andrés Armata
 # 001-ACC-T-5-CEVA



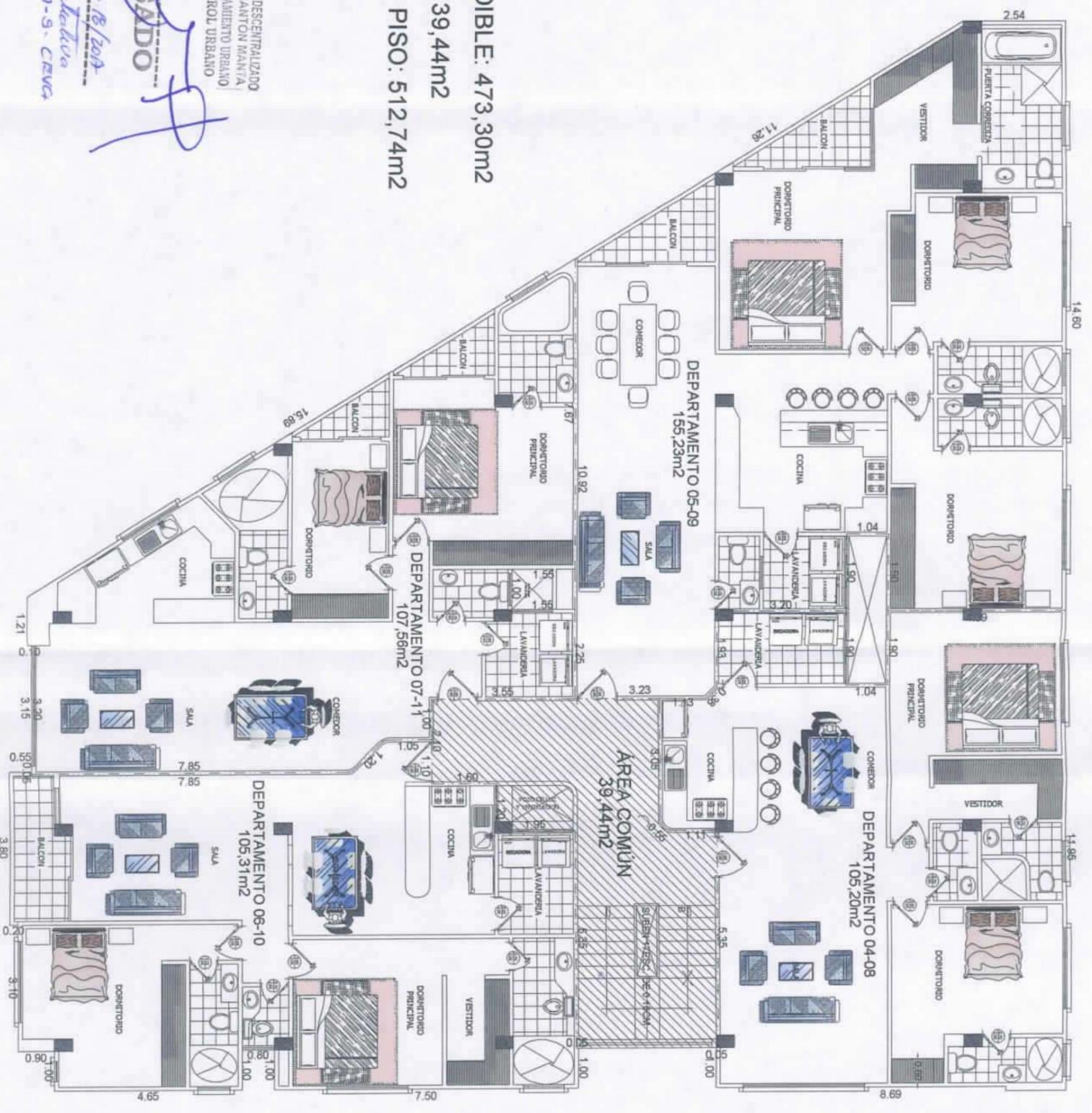
ESCALA 1 : 125
 PLANTA BAJA NIVEL + 0.20



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:	NIZA
PROPIETARIO:	RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUÁREZ
Dirección:	LOT. 06-MZ.D! URB. LOMAS DE BARBASQUILLO
Contenir:	PLANTA BAJA N+0.20
Responsabilidad Técnica:	<i>[Signature]</i>
Fecha:	MAYO DE 2015
Escala:	1:125
Lamina:	2/5



ÁREA NETA VENDIBLE: 473,30m²
 ÁREA COMUNAL: 39,44m²
 ÁREA TOTAL DEL PISO: 512,74m²

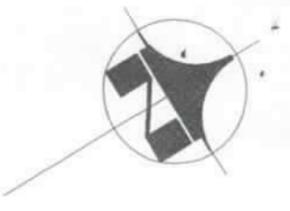


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANIFI
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ALBERCA DE CONTROL URBANO
REVISADO
 Fecha: Mayo 18/2017
 Rubén Armbruster
 #001-ALC-11-9-CEVA

ESCALA: PRIMERA PLANTA ALTA NIVEL + 3.26
 ESCALA: SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL + 6.32
 ESCALA: 1 : 125

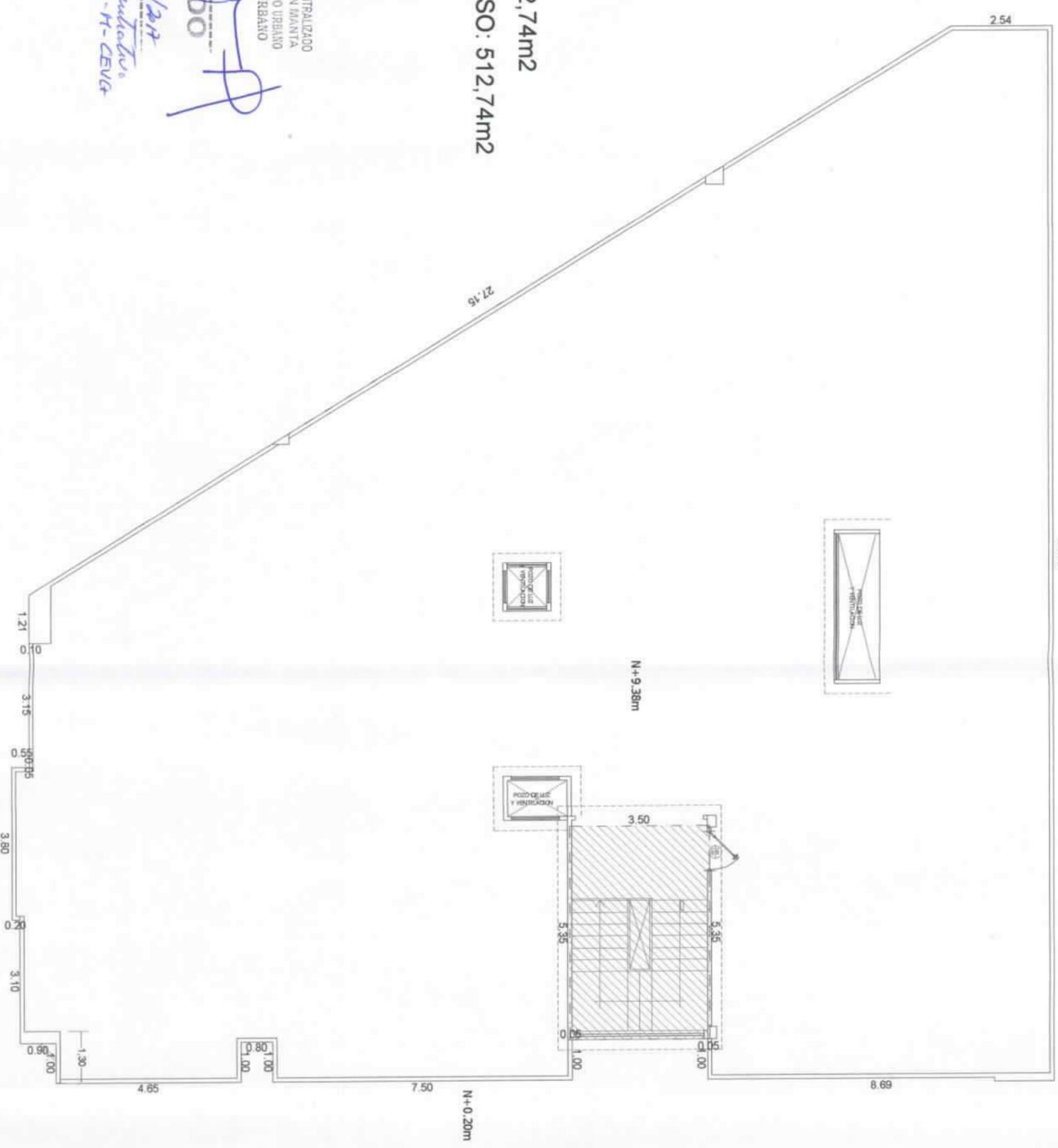


ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL	
NIZA	
PROPIETARIO:	RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUÁREZ
Dirección:	LOT. 06-MZ.D1 URB. LOMAS DE BARBASQUILLO
Contiene:	PRIMERA PLANTA ALTA NIVEL SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL
Responsabilidad Técnica:	<i>[Signature]</i>
Fecha:	MAYO DE 2015
Escala:	1:125
3/5	



ÁREA COMUNAL: 512,74m²
ÁREA TOTAL DEL PISO: 512,74m²

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABITA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: *18/01/2017*
Arbucam Armundato
CD-ACC-9-H-CEVA



SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL + 9.38
ESCALA 1:125

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL
NIZA

PROPIETARIO:
RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUÁREZ

Dirección:
**LOT. 06-MZ.D1
URB. LOMAS DE BARBASQUILLO**

Contiene:
PRIMERA PLANTA ALTA N+9.38
SEGUNDA PLANTA ALTA N+9.32

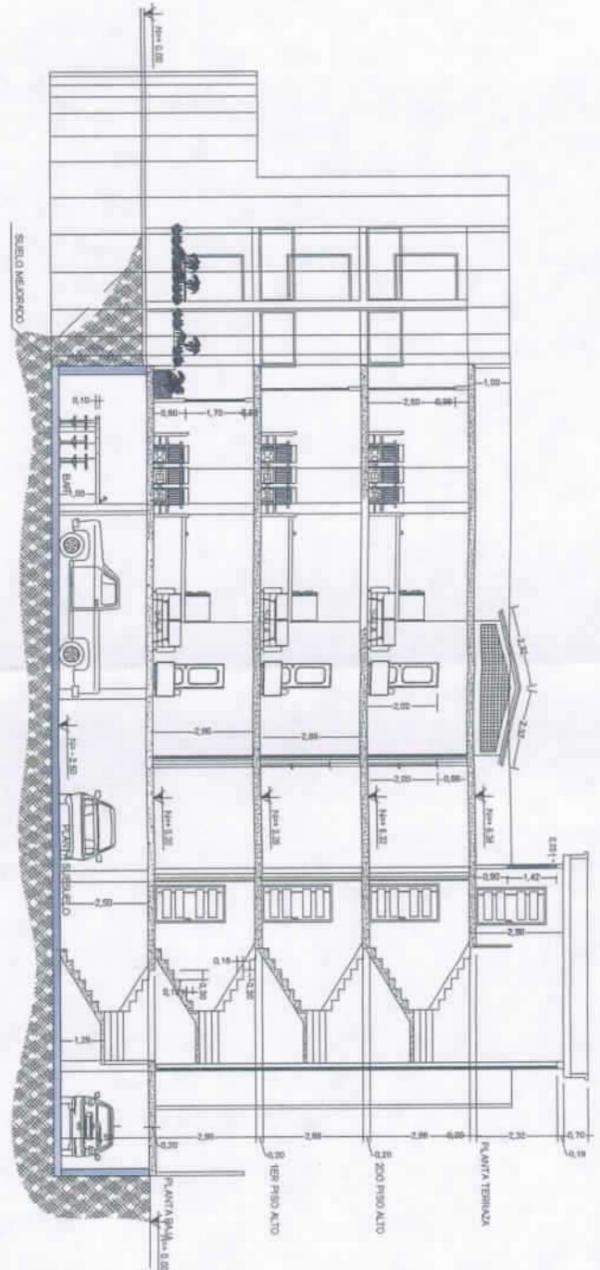
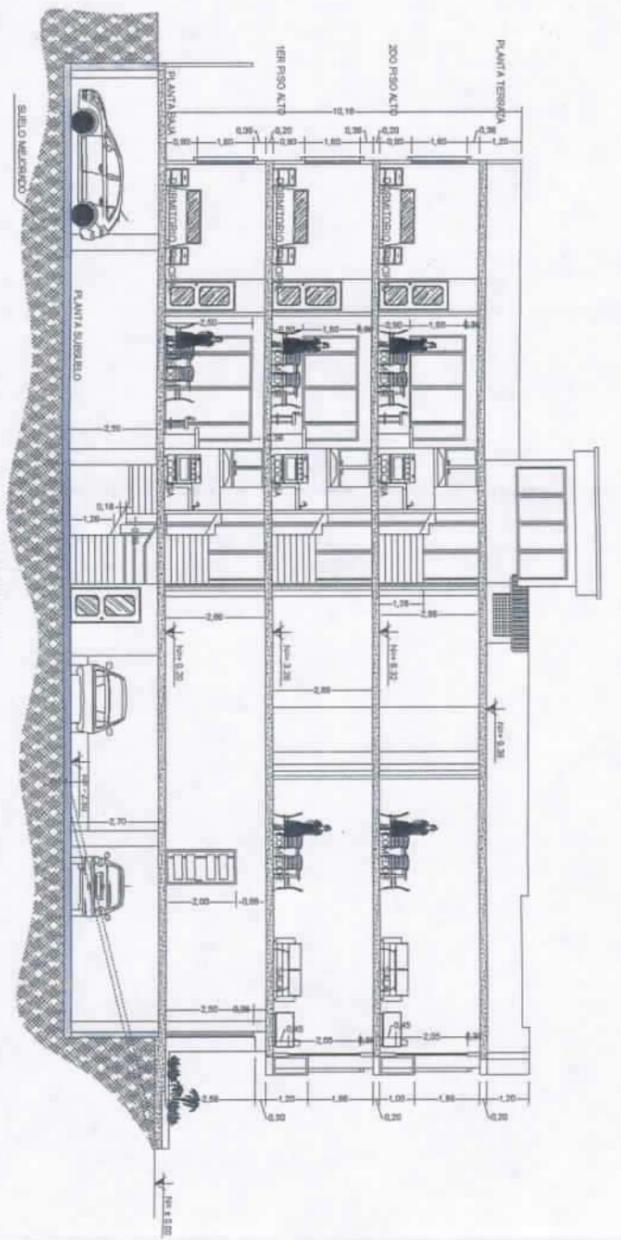
Responsabilidad Técnica:
[Signature]

Fecha:
MAYO DE 2015

Escala:
1:125



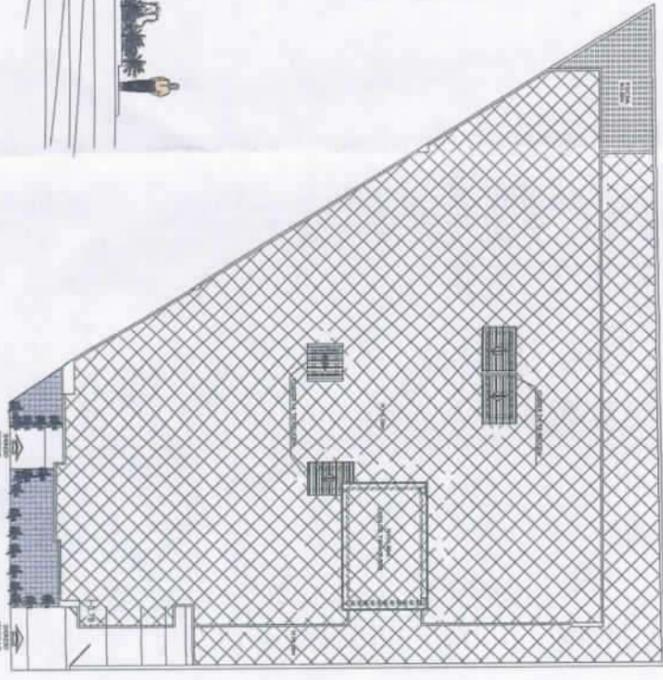
Lamina:
4/5



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: *18/2017*
Andres Amador
006-AUC-11-6-CEUG



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

NIZA

PROPIETARIO:

RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

Director:

**LOT. 06-MZ.D1
URB. LOMAS DE BARBASQUILLO**

Contiene:

PLANTA BAJA N+0.20

Responsabilidad Técnica:

Andrés Amador

Fecha:

MAYO DE 2016

Escala:

1:200

Límite:

5/5



EDIFICIO

NIZA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

[Handwritten Signature]
REVISADO

Fecha: 30 DE JUNIO 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES: *[Handwritten Signature]*

MANTA 30 DE JUNIO 2015

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MAYO 2015

Nota: El cuadro de alícuotas y estudios validos es el que reformaron con fecha 01/18/2017.

EDIFICIO NIZA

- 1.- DEFINICION DE TERMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO, BODEGA Y ESTACIONAMIENTO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE ALICUOTAS
- 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
- 7.- REGLAMENTO INTERNO
- 8.- PLANOS

EDIFICIO NIZA

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

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

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable y el sistema hidroneumático de piscina.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.
- l) Área de ocupación del tanque de gas

EDIFICIO NIZA

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del Edificio.

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ es propietario del "EDIFICIO NIZA" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad de Ricardo Orley Zambrano Suarez en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO NIZA" posee la clave catastral 1-16-09-08-000 y es el lote # 06 de la manzana D de la urbanización Lomas de Barbasquillo de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (suroeste):	12,70m.- calle Urbanización
Atrás (noreste):	31,54m.- limite de la Urbanización
Costado Derecho (noroeste):	36,90m.- área Social
Costado Izquierdo (sureste):	31,00m.- lote # 05 manzana D
Área:	685.74m ² .

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de cuatro plantas que son: Subsuelo, Planta Baja; Primera, Segunda y Tercera (terrace) Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal como vehicular, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio gris y vidrio blanco
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

EDIFICIO NIZA

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS Y DEPARTAMENTOS:

3.1.- SUBSUELO:

Ubicado sobre el Nivel -2,50 del edificio sobre el cual se ha planificado quince (15) Estacionamientos, dos (2) Bodegas; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.1.1.- ESTACIONAMIENTO 01

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 17,08m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 17,08m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 3,15m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 3,15m.
Por el este: lindera con límite subsuelo en 5,24m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 02 en 5,40m.
Área: 17,08m².

3.1.2.- ESTACIONAMIENTO 02

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 14,28m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,28m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 01 en 5,40m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 03 en 5,37m.
Área: 14,28m².

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 03

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 14,18m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,18m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 02 en 5,37m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 04 en 5,34m.
Área: 14,18m².

3.1.4.- ESTACIONAMIENTO 04

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 14,12m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,12m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 03 en 5,34m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 05 en 5,30m.
Área: 14,12m².

3.1.5.- ESTACIONAMIENTO 05

Por arriba: lindera con Departamento 02 en 13,98m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,98m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 04 en 5,30m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 06 en 5,27m.
Área: 13,98m².

EDIFICIO NIZA

3.1.6.- ESTACIONAMIENTO 06

Por arriba: lindera con Departamento 03 en 13,91m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,91m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 05 en 5,27m.
Por el oeste: lindera con Estacionamiento 07 en 5,23m.
Área: 13,91m².

3.1.7.- ESTACIONAMIENTO 07

Por arriba: lindera con Departamento 03 en 13,58m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,58m²
Por el norte: lindera con límite subsuelo en 2,65m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,65m.
Por el este: lindera con Estacionamiento 06 en 5,27m.
Por el oeste: lindera con área comunal recreativa en 5,20m.
Área: 13,58m².

3.1.8.- ESTACIONAMIENTO 08

Por arriba: lindera con Departamento 03 en 13,25m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,25m²
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,30m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 09 en 5,30m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el oeste: lindera con área comunal recreativa en 2,50m.
Área: 13,25m².

3.1.9.- ESTACIONAMIENTO 09

Por arriba: lindera con Departamento 03 y área comunal reuniones en 14,44m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,44m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 08 en 5,30m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 10 en 5,30m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,73m.
Por el oeste: lindera con área comunal recreativa en 2,73m.
Área: 14,44m².

3.1.10.- ESTACIONAMIENTO 10

Por arriba: lindera con área comunal reuniones en 14,44m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,44m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 09 en 5,30m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 11 en 5,30m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,73m.
Por el oeste: lindera con área comunal baño en 2,73m.
Área: 14,44m².

3.1.11.- ESTACIONAMIENTO 11

Por arriba: lindera con área comunal administrativa en 13,85m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,85m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 10 y área comunal baño en 6,21m.
Por el sur: lindera con Bodega 1 en 4,65m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,50m.

EDIFICIO NIZA

Por el oeste: lindera con límite subsuelo en 2,93m.
Área: 13,85m².

3.1.12.- ESTACIONAMIENTO 12

Por arriba: lindera con Departamento 01 en 13,75m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,75m²
Por el norte: lindera con área comunal bombas y transformador en 5,50m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 13 en 5,50m.
Por el este: lindera con área común rampa en 2,50m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Área: 13,75m².

3.1.13.- ESTACIONAMIENTO 13

Por arriba: lindera con Departamento 01 en 14,98m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,98m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 12 en 5,50m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 14 en 5,50m.
Por el este: lindera con área común rampa en 2,73m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,73m.
Área: 14,98m².

3.1.14.- ESTACIONAMIENTO 14

Por arriba: lindera con Departamento 01 en 14,98m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,98m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 13 en 5,50m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 15 en 5,50m.
Por el este: lindera con área común rampa en 2,73m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,73m.
Área: 14,98m².

3.1.15.- ESTACIONAMIENTO 15

Por arriba: lindera con Departamento 01 en 15,40m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 15,40m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 14 en 5,50m.
Por el sur: lindera con límite subsuelo en 5,50m.
Por el este: lindera con área común rampa en 2,80m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,80m.
Área: 15,40m².

3.1.16.- BODEGA 01

Por arriba: lindera con área comunal reuniones en 10,15m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 10,15m²
Por el norte: lindera con Estacionamiento 11 en 4,65m.
Por el sur: lindera con Bodega 2 en 2,95m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,68m.
Por el oeste: lindera con límite subsuelo en 3,15m.
Área: 10,15m².

3.1.17.- BODEGA 02

Por arriba: lindera con área comunal reuniones en 6,26m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 6,26m²

EDIFICIO NIZA

Por el norte: lindera con Bodega 1 en 2,95m.
Por el sur: lindera con límite subsuelo en 1,00m.
Por el este: lindera con área común circulación en 3,16m.
Por el oeste: lindera con límite subsuelo en 3,71m.
Área: 6,26m².

3.2.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,20 del edificio sobre el cual se ha planificado tres (3) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento

3.2.1.- DEPARTAMENTO 01

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 06 y espacio aéreo en 105,93m²
Por abajo: lindera con Estacionamientos 12, 13, 14 y 15 y área común circulación en 105,93m²
Por el norte: lindera con área común ducto, circulación, escaleras y patio común, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,95m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 3,00m.
Por el sur: lindera con área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,40m, desde este punto gira hacia el sur en 0,40m., desde este punto gira hacia el este en 3,20m.
Por el este: lindera con área común rampa y límite planta baja, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,85m., desde este punto gira hacia el este en 3,00m., desde este punto gira hacia el norte en 7,50m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 10,95m.
Área: 105,93m².

3.2.2.- DEPARTAMENTO 02

Se encuentra planificado con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 04 y espacio aéreo en 161,40m²
Por abajo: lindera con Estacionamientos 01, 02, 03, 04 y 05 y área común circulación en 161,40m²
Por el norte: lindera con límite planta baja en 13,85m.
Por el sur: lindera con Departamento 03, área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,93m., desde este punto gira hacia el sureste en 0,38m., desde este punto gira hacia el sur en 1,13m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto en línea curva gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el norte en 1,11m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 3,00m.
Por el este: lindera con límite planta baja en 11,59m.
Por el oeste: lindera con Departamento 03 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 7,12m.
Área: 161,40m².

3.2.3.- DEPARTAMENTO 03

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, Jardineras, tres Dormitorios y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 05 y espacio aéreo en 188,36m²

EDIFICIO NIZA

Por abajo: lindera con Estacionamientos 06 y 07 y área común circulación y recreativa en 188,36m²
Por el norte: lindera con vacío hacia área común recreativa y límite planta baja, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,95m., desde este punto gira hacia el norte en 2,59m., desde este punto gira hacia el este 10,65m.
Por el sur: lindera con área comunal reuniones en 10,61m.
Por el este: lindera con área común circulación, Departamento 02 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,73m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m., desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 7,12m.
Por el oeste: lindera con límite planta baja y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,84m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m.
Área: 188,36m².

3.3.- PRIMERA PLANTA ALTA

Se halla construida sobre el nivel +3,26, sobre el cual se ha proyectado cuatro (4) departamentos; más las áreas común de circulación.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 04

Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Lavandería, dos medio Baños y dos Dormitorios, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 08 en 105,20m²
Por abajo: lindera con Departamento 02 en 105,20m²
Por el norte: lindera con vacío hacia Departamento 02 en 11,95m.
Por el sur: lindera con Departamento 05, área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,93m., desde este punto gira hacia el sureste en 0,38m., desde este punto gira hacia el sur en 1,13m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto en línea curva gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el norte en 1,11m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.
Por el este: lindera con vacío hacia Departamento 02 en 8,69m.
Por el oeste: lindera con Departamento 05 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m.
Área: 105,20m².

3.3.2.- DEPARTAMENTO 05

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, tres Dormitorios y Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 09 en 155,23m²
Por abajo: lindera con Departamento 03 en 155,23m²
Por el norte: lindera con vacío hacia área común recreativa y Departamento 03 en 14,60m.
Por el sur: lindera con Departamento 07 en 10,92m.
Por el este: lindera con área común circulación, Departamento 04 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,23m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m., desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m.
Por el oeste: lindera con límite primera planta alta y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,26m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m.

EDIFICIO NIZA

Área: 155,23m².

3.3.3.- DEPARTAMENTO 06

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 10 en 105,31m²

Por abajo: lindera con Departamento 01 en 105,31m²

Por el norte: lindera con área común ducto, circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,95m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.

Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,80m, desde este punto gira hacia el norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el este en 3,10m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.

Por el este: lindera con vacío hacia área común rampa y Departamento 01, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 7,50m.

Por el oeste: lindera con vacío hacia área común jardineras y Departamento 07, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el este en 0,05m., desde este punto gira hacia el norte en 7,85m., desde ese punto gira hacia el noroeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,10m., desde este punto gira hacia el norte en 1,60m.

Área: 105,31m².

3.3.4.- DEPARTAMENTO 07

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 11 en 107,56m²

Por abajo: lindera con área común reuniones en 107,56m²

Por el norte: lindera con Departamento 05 y área común ducto, partiendo desde el oeste hacia el este en 7,67m., desde este punto gira hacia el sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 1,55m., desde este punto gira hacia el este en 2,25m.

Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,21m, desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 3,20m.

Por el este: lindera con Departamento 06 y hacia área común circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en 7,85m., desde este punto gira hacia el noroeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 3,55m.

Por el oeste: lindera con límite primera planta alta en 15,89m.

Área: 107,56m².

3.4.- SEGUNDA PLANTA ALTA

Se halla construida sobre el nivel +6,32, sobre el cual se ha proyectado cuatro (4) Departamentos; más las áreas común de circulación.

3.4.1.- DEPARTAMENTO 08

Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala; Comedor, Lavandería, dos medio Baños y dos Dormitorios, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza T-12 en 105,20m²

EDIFICIO NIZA

Por abajo: lindera con Departamento 04 en 105,20m²
Por el norte: lindera con vacío hacia Departamento 02 en 11,95m.
Por el sur: lindera con Departamento 09, área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,93m., desde este punto gira hacia el sureste en 0,38m., desde este punto gira hacia el sur en 1,13m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto en línea curva gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el norte en 1,11m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.
Por el este: lindera con vacío hacia Departamento 02 en 8,69m.
Por el oeste: lindera con Departamento 09 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m.
Área: 105,20m².

3.4.2.- DEPARTAMENTO 09

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, tres Dormitorios y Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza T-12 en 155,23m²
Por abajo: lindera con Departamento 05 en 155,23m²
Por el norte: lindera con vacío hacia área común recreativa y Departamento 03 en 14,60m.
Por el sur: lindera con Departamento 10 en 10,92m.
Por el este: lindera con área común circulación, Departamento 08 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,23m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m., desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m.
Por el oeste: lindera con límite primera planta alta y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,26m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m.
Área: 155,23m².

3.4.3.- DEPARTAMENTO 10

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza T-12 en 105,31m²
Por abajo: lindera con Departamento 06 en 105,31m²
Por el norte: lindera con área común ducto, circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,95m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.
Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,80m, desde este punto gira hacia el norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el este en 3,10m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.
Por el este: lindera con vacío hacia área común rampa y Departamento 01, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 7,50m.
Por el oeste: lindera con vacío hacia área común jardineras y Departamento 11, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el este en 0,05m., desde este punto gira hacia el norte en 7,85m., desde ese punto gira hacia el noroeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,10m., desde este punto gira hacia el norte en 1,60m.

EDIFICIO NIZA

Área: 105,31m².

3.4.4.- DEPARTAMENTO 11

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza T-12 en 107,56m²

Por abajo: lindera con Departamento 07 en 107,56m²

Por el norte: lindera con Departamento 09 y área común ducto, partiendo desde el oeste hacia el este en 7,67m., desde este punto gira hacia el sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 1,55m., desde este punto gira hacia el este en 2,25m.

Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,21m, desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 3,20m.

Por el este: lindera con Departamento 10 y hacia área común circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en 7,85m., desde este punto gira hacia el noroeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 3,55m.

Por el oeste: lindera con límite segunda planta alta en 15,89m.

Área: 107,56m².

3.5.- TERCERA PLANTA ALTA

Se halla construida sobre el nivel +9,38, sobre el cual se ha proyectado una (1) Terraza; más las áreas común de circulación.

3.5.1.- TERRAZA T-12

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 494,01m²

Por abajo: lindera con Departamentos 08, 09, 10 y 11y área común circulación en 494,01m²

Por el norte: lindera con vacío hacia Departamento 02 y 03y área común recreativa en 26,35m.

Por el sur: lindera con vacío hacia área común jardineras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,21m., desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 3,20m., desde este punto gira hacia el sur en 0,55m., desde este punto gira hacia el este en 3,80m., desde este punto gira hacia el norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el este en 3,10m., desde este punto gira hacia el norte en 1,90m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m.

Por el este: lindera con vacío hacia área común rampas, Departamento 01, área común escaleras y vacío hacia Departamento 02, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 7,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 5,35m., desde este punto gira hacia el norte en 3,50m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 8,69m.

Por el oeste: lindera con límite tercera planta alta en 27,15m.

Área: 494,01m².

EDIFICIO NIZA

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)
SUBSUELO	-2,50	232,63	419,76	652,39
PLANTA BAJA	+0,20	455,69	186,65	642,34
1ª PLANTA ALTA	+3,26	473,30	39,44	512,74
2ª PLANTA ALTA	+6,32	473,30	39,44	512,74
3ª PLANTA ALTA	+9,38	494,01	18,73	512,74
TOTALES		2.128,93	704,02	2.832,95

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	685,74m2
4.2.2. Total de construcción:	2.832,95m2
4.2.3. Total de Área Común:	704,02m2
4.2.4. Área Neta Vendible:	2.128,93m2.

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
EDIFICIO NIZA					
Estacionamiento 01 ✓	17,08	0,0080	5,50	5,65	22,73
Estacionamiento 02 ✓	14,28	0,0067	4,60	4,72	19,00
Estacionamiento 03 ✓	14,18	0,0067	4,57	4,69	18,87
Estacionamiento 04 ✓	14,12	0,0066	4,55	4,67	18,79
Estacionamiento 05 ✓	13,98	0,0066	4,50	4,62	18,60
Estacionamiento 06 ✓	13,91	0,0065	4,48	4,60	18,51
Estacionamiento 07 ✓	13,58	0,0064	4,37	4,49	18,07
Estacionamiento 08 ✓	13,25	0,0062	4,27	4,38	17,63
Estacionamiento 09 ✓	14,44	0,0068	4,65	4,78	19,22
Estacionamiento 10 ✓	14,44	0,0068	4,65	4,78	19,22
Estacionamiento 11 ✓	13,85	0,0065	4,46	4,58	18,43
Estacionamiento 12 ✓	13,75	0,0065	4,43	4,55	18,30
Estacionamiento 13 ✓	14,98	0,0070	4,83	4,95	19,93
Estacionamiento 14 ✓	14,98	0,0070	4,83	4,95	19,93
Estacionamiento 15 ✓	15,40	0,0072	4,96	5,09	20,49
Bodega 01 ✓	10,15	0,0048	3,27	3,36	13,51
Bodega 02 ✓	6,26	0,0029	2,02	2,07	8,33

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

PAG.
13

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES: *P. H. H. U.*

MANTA 30 DE 06 DE 2015

[Firma]
REVISADO

Fecha: *30-06-2015*

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EDIFICIO NIZA

Departamento 01	105,93	0,0498	34,12	35,03	140,96
Departamento 02	161,40	0,0758	51,99	53,37	214,77
Departamento 03	188,36	0,0885	60,67	62,29	250,65
Departamento 04	105,20	0,0494	33,89	34,79	139,99
Departamento 05	155,23	0,0729	50,00	51,33	206,56
Departamento 06	105,31	0,0495	33,92	34,83	140,14
Departamento 07	107,56	0,0505	34,65	35,57	143,13
Departamento 08	105,20	0,0494	33,89	34,79	139,99
Departamento 09	155,23	0,0729	50,00	51,33	206,56
Departamento 10	105,31	0,0495	33,92	34,83	140,14
Departamento 11	107,56	0,0505	34,65	35,57	143,13
Terraza T-12	494,01	0,2320	159,12	163,37	657,38
TOTALES	2.128,93	1,0000	685,74	704,02	2.832,95

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

Estacionamiento 01	0,80
Estacionamiento 02	0,67
Estacionamiento 03	0,67
Estacionamiento 04	0,66
Estacionamiento 05	0,66
Estacionamiento 06	0,65
Estacionamiento 07	0,64
Estacionamiento 08	0,62
Estacionamiento 09	0,68
Estacionamiento 10	0,68
Estacionamiento 11	0,65
Estacionamiento 12	0,65
Estacionamiento 13	0,70
Estacionamiento 14	0,70
Estacionamiento 15	0,72
Bodega 01	0,48
Bodega 02	0,29
Departamento 01	4,98
Departamento 02	7,58
Departamento 03	8,85
Departamento 04	4,94
Departamento 05	7,29
Departamento 06	4,95
Departamento 07	5,05
Departamento 08	4,94
Departamento 09	7,29
Departamento 10	4,95
Departamento 11	5,05
Terraza T12	23,20
TOTAL	100,00

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

[Firma]
REVISADO

Fecha: 30-06-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES *[Firma]*

MANTA 30 DE 06 2015

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EDIFICIO NIZA

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO NIZA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "NIZA", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote # 06 de la manzana D de la urbanización Lomas de Barbasquillo del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan el subsuelo, la planta baja y 3 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio NIZA", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio NIZA", celebrada el día ... de del 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO NIZA"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio NIZA", 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 Edificio, 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 atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio NIZA", entrará en vigencia 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 "Edificio NIZA".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO NIZA.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja y el subsuelo. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el

EDIFICIO NIZA

estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las terrazas, los patios, las bodegas y los parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, terraza, bodega o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cedere 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 edificio 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, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, 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 "Edificio NIZA", podrán usar su departamento, terraza, bodega o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y 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 dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

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 necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio NIZA", 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, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

EDIFICIO NIZA

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:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o parqueos, 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 el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, 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, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, 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, la vivienda, 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 Edificio;
- 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;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

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 "Edificio NIZA", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subsuelos, y áreas verdes.

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.

EDIFICIO NIZA

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 "Edificio NIZA", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio NIZA", 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 trata 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 "Edificio NIZA", 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 la fachada del Edificio;
- 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 del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) 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;
- m) 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;

EDIFICIO NIZA

- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.

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 LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas 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 los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o 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.

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 del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las

EDIFICIO NIZA

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 de vivienda 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 a 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 Edificio, 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 Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y 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, 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 Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, 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 anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. 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 Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

EDIFICIO NIZA

- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, 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 en base de la tasa de interés activa 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 EDIFICIO

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 Edificio.

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 ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, 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 según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

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, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y

EDIFICIO NIZA

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.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, 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 dominio 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 con 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 aportes voluntarios.

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio 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; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

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 periodo 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 Edificio.

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 Edificio.

EDIFICIO NIZA

En caso 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 50% del total de votos del inmueble 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.

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 que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes.

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 concurren 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 alicuotas de propiedad del inmueble constituido 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 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 alicuotas.

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará 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 presentes en 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.

EDIFICIO NIZA

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.-

- 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 tres 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;
- 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 inmueble, 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 la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- 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 Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, 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 renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las 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 reemplazado.

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 nueve últimos meses del año.

EDIFICIO NIZA

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren 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 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 del mismo. 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 edificio.

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 Edificio.

Art. 61.- 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 edificio; 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 Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble 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 Edificio;
- 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,

EDIFICIO NIZA

- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, 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.-

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, 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 reemplazo 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,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas 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 Edificio, será elegida 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 inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, 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 Edificio 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 del inmueble 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,

EDIFICIO NIZA

- 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 Edificio; 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 del Edificio; 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 Edificio; 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;
 - 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 inmueble constituido en condominio o 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 inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
 - q) La correspondencia de la administración del Edificio, 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;

EDIFICIO NIZA

- 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 para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- 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 Edificio;
- 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 Edificio.

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento 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 Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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 inmueble 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.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio MIZA NIZA, celebrada el de del 2015.


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Kleber Delgado
ARQUITECTO
Reg. Prof. CAE-M-258

REVISADO

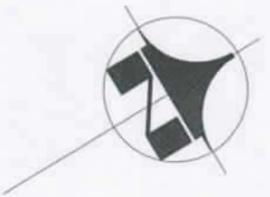
Fecha: 30-06-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

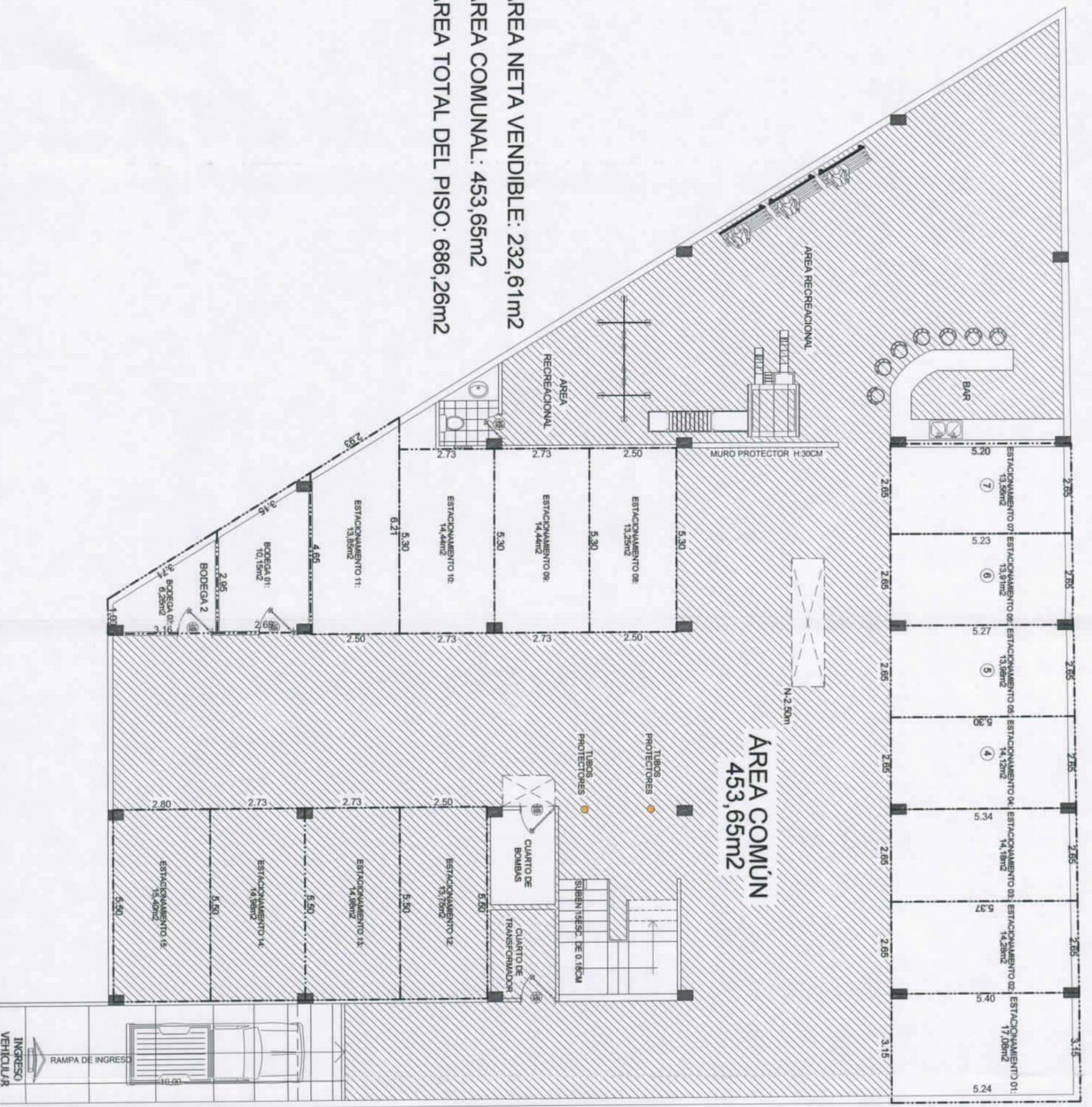
APROBACIONES Pittall

MANTA 30 DE 06 2015

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



ÁREA NETA VENDIBLE: 232,61m²
 ÁREA COMUNAL: 453,65m²
 ÁREA TOTAL DEL PISO: 686,26m²



ÁREA COMÚN
 453,65m²

ESCALA: 1 : 125
 SUBSUELO NIVEL - 2.50

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

REVISADO

Fecha: 30-06-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTÁ

APROBACIONES: P17#2/1
 30 DE 06 DE 2015
 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

NIZA

PROPIETARIO:
RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUÁREZ

Dirección:
**LOT. 06-MZ.D;
 URB. LOMAS DE BARRASQUILLO**

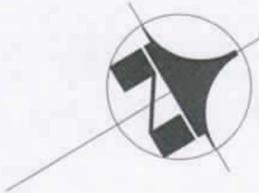
Confitería:
 PLANTA BUA N. 2.50

Responsabilidad Técnica:
Arq. Ricardo Zambrano Suárez
 ARQUITECTO

Fecha: 30-06-2015
 Rteg. Prof. 15152558
 MAVO DE 2015

Escala:
 1:125

1/5



ÁREA NETA VENDIBLE: 455,69m²
 ÁREA COMUNAL: 186,65m²
 ÁREA TOTAL DEL PISO: 642,34m²



PLANTA BAJA NIVEL + 0.20
 ESCALA 1:125

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

REVISADO

Fecha: 30-06-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA

APROBACIONES: P44-2011
 VENTA 30 DE 06 2015
 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

NIZA

PROPIETARIO:

RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

Dirección:

**LOT. 06-MZ.D;
URB. LOMAS DE BARBASQUILLO**

Catón:

PLANTA BAJA N+0.20

Responsabilidad Técnica:

Ricardo Orley Zambrano Suarez
ARQUITECTO

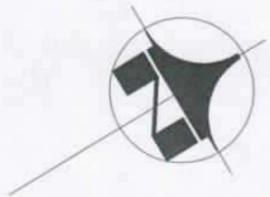
Fecha: Reg. Prof. C.A.F.M. 258

MAYO DE 2015

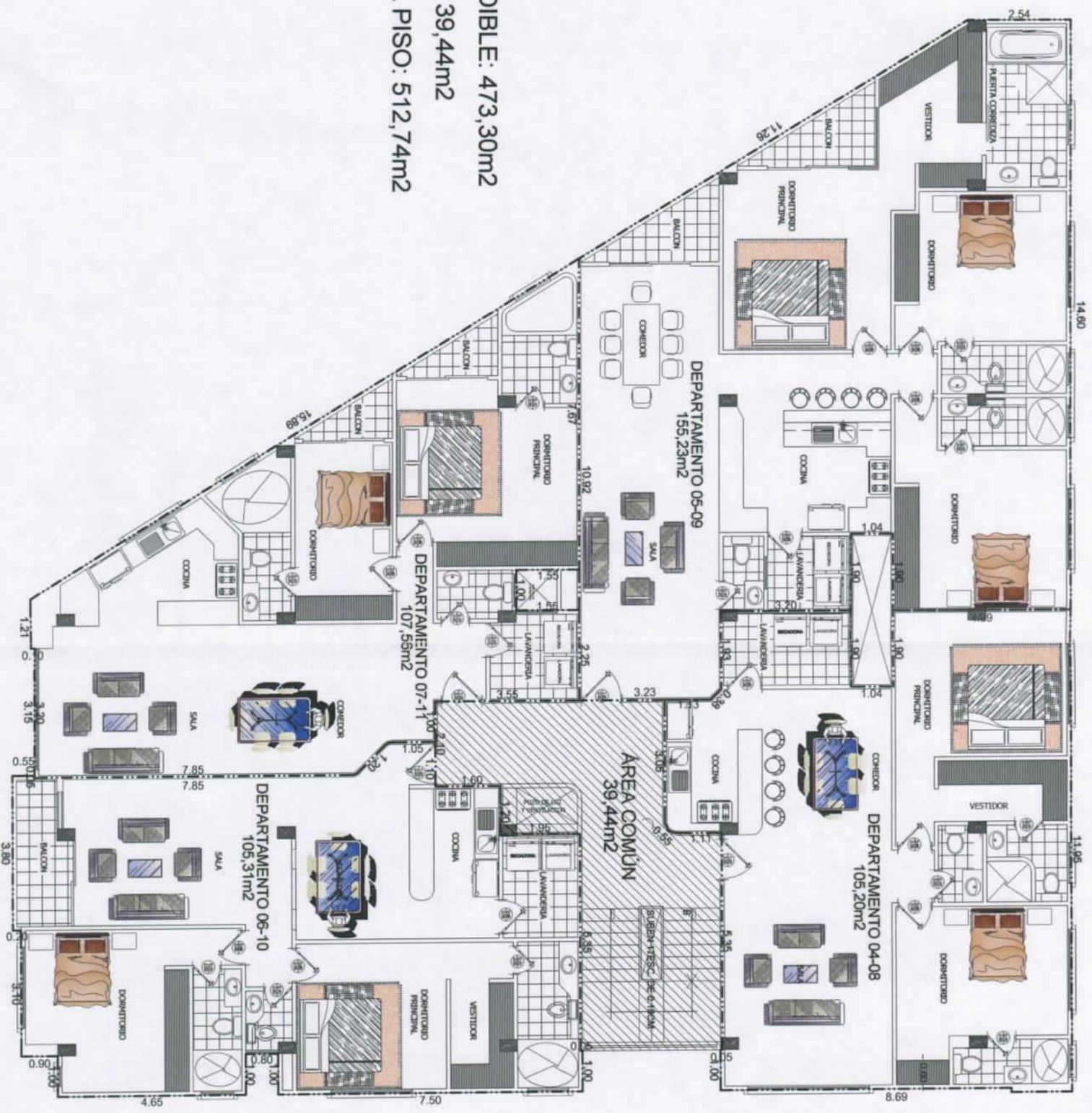
Escala:

1:125

2/5



ÁREA NETA VENDIBLE: 473,30m²
 ÁREA COMUNAL: 39,44m²
 ÁREA TOTAL DEL PISO: 512,74m²



PRIMERA PLANTA ALTA NIVEL + 3.26

SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL + 6.32

ESCALA 1 : 125

ESCALA 1 : 125

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

REVISADO

Fecha: 30-06-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTUA

APROBACIONES
 PLAN 30 DE 06 DE 2015
 DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

NIZA

PROPIETARIO:

**RICARDO ORLEY ZAMBRANO
 SUÁREZ**

Dirección:

**LOT. 06-MZ.D:
 URB. LOMAS DE BARBASQUILLO**

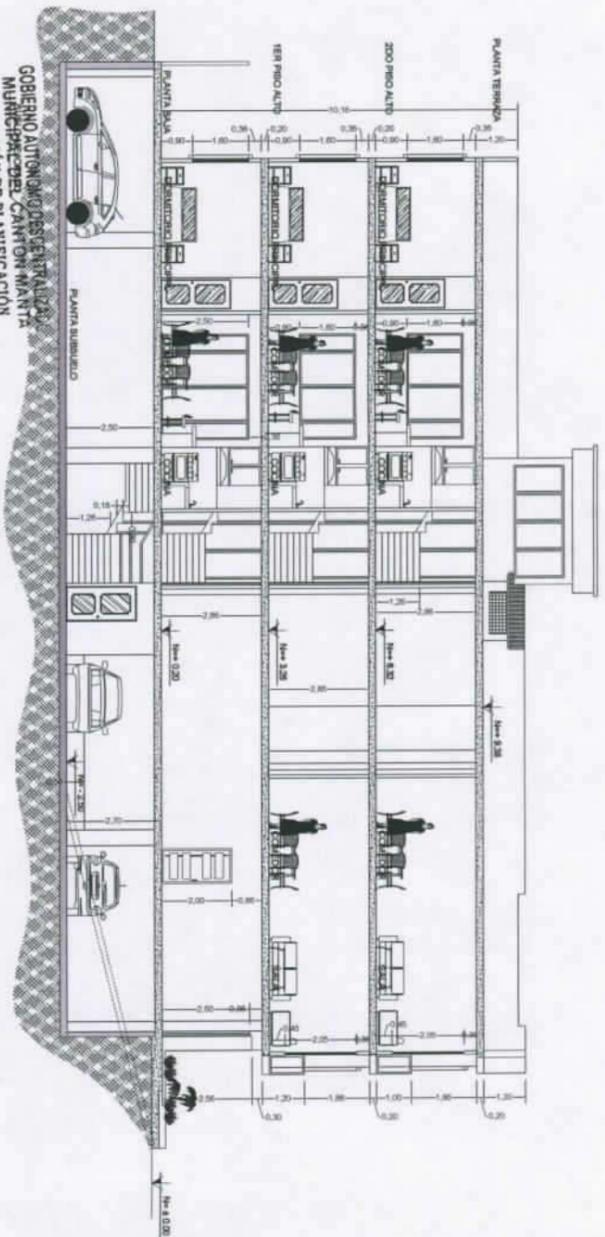
Contiene:
 PRIMERA PLANTA ALTA N+3.26
 SEGUNDA PLANTA ALTA N+6.32

Responsabilidad Técnica
Walter D. Dávalos
 ARQUITECTO
 Reg. Prof. CAEAM 258

Fecha:
 MAYO DE 2015

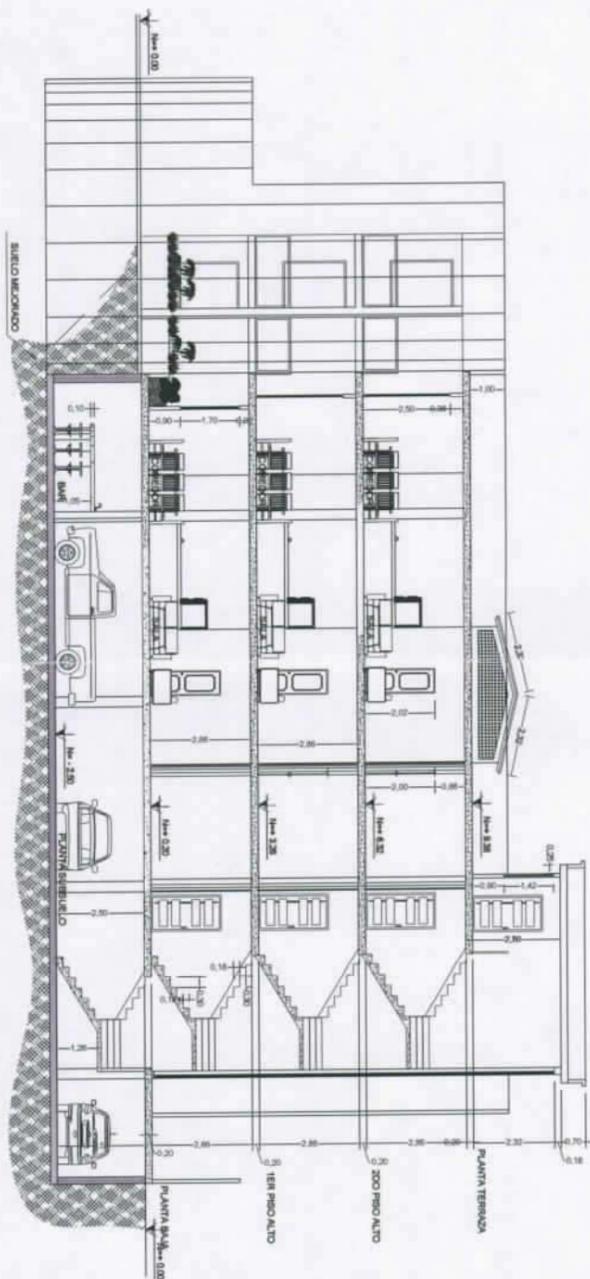
Escala:
 1:125

3/5



CORTE Y-Y
ESCALA 1:75

Revisado
REVISADO
Fecha: 30-06-2015



CORTE X-X
ESCALA 1:75

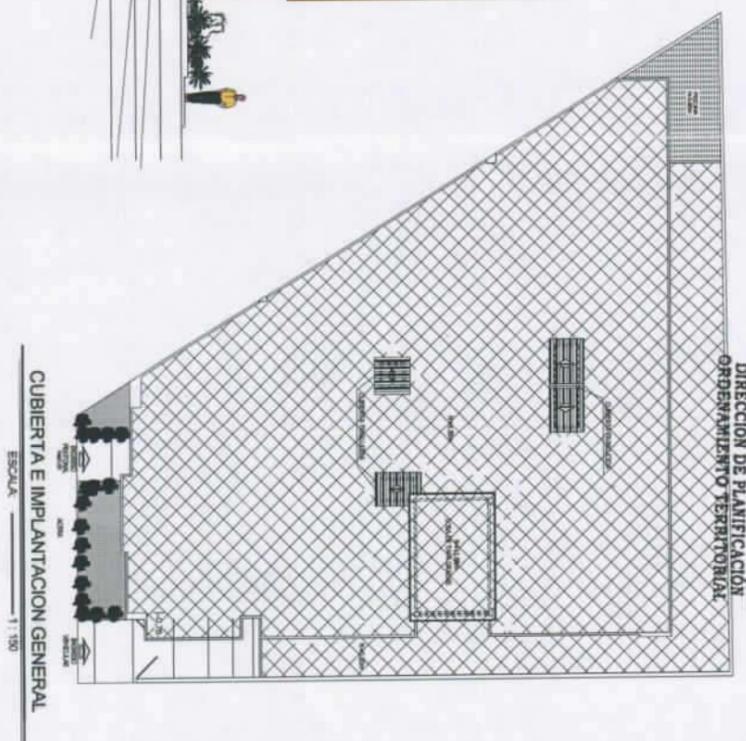
APROBACIONES
APROBACIONES
Fecha: 30 DE 06 2015



FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1:75



FACHADA LATERAL DERECHA
ESCALA 1:75



CUBIERTA E IMPLANTACION GENERAL
ESCALA 1:100

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

NIZA

PROPIETARIO:

RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUÁREZ

Dirección:

LOT. 06-MZ.D; URB. LOMAS DE BARBASQUILLO

Contiene:

PLANTA BAJA (N+0.00)

Responsabilidad Técnica:

Kiber Delgado
ARQUITECTO

Fecha:

MAYO DE 2015

Escala:

1:200

Límite:

5/5

Reg. Prof. CAEM-258

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

FECHA DE INGRESO:	FECHA DE ENTREGA:
CLAVE CATASTRAL:	1160908
NOMBRES y/o RAZON:	
CEDULA DE IDENT. y/o RUC.:	
CELUAR - TLFNO.:	
RUBROS	
IMPUESTO PRINCIPAL:	
SOLAR NO EDIFICADO:	
CONTRIBUCION MEJORAS:	
TASA DE SEGURIDAD:	
TIPO DE TRAMITE:	Cent p Horizontal
FIRMA DEL USUARIO	
INFORME DEL INSPECTOR:	SE procedio a ingresar In const, Clasificar Ullidpn
Firma del Inspector: [Firma] FECHA: Feb 7/17	
INFORME TÉCNICO:	Se deficiencia de certified 1087336.61
Firma del Técnico: [Firma] FECHA: Feb 7/17	
INFORME DE APROBACIÓN:	
FIRMA DEL DIRECTOR	