

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-102

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMO
RENO

Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORE NO

- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."
- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "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 Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial

exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”.

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

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente”.

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: “j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto”.

Que mediante comunicación dirigida al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Cantón Manta, de fecha 17 de mayo del 2021, suscrita por los señores Blanco Flor,

Teófilo Isidro, José Esau, Marco Polo, Linda Virginia, María del Jesús Calderero Mendoza, indican lo siguiente: *“Reciba un cordial y afectuoso saludo de los herederos Calderero Mendoza, quienes solicitamos la declaratoria de propiedad horizontal del inmueble de nuestra propiedad ubicado en la calle 29 y avenida Flavio Reyes cuya clave catastral es: 1-08-26-06-000 (...).”*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-310520210022 ,de fecha 31 de mayo de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición de los herederos Calderero Mendoza concluye en lo siguiente: *“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio “CALDERERO MENDOZA”, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal”*

Que mediante Certificado de Solvencia No.28704, de fecha 14 de mayo del 2021, en el movimiento quinto (5), se evidencia que de fecha 30 de diciembre del 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de marzo del 2021, se realizó en la Notaría Pública Sexta del Cantón Manta, la Partición Extrajudicial de una propiedad de los señores Zoila Virginia Mendoza Mendoza y Teófilo Isidro Calderero Almeida, a favor de sus hijos Blanco Flor, Teófilo Isidro, José Esau, Marco Polo, Linda Virginia, María del Jesús Calderero Mendoza, ubicado en la Lotización Umiña, lote 8 y parte del lote 10, Manzana U, Parroquia y Cantón Manta, con un área total de 250,00 m2.

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-080620211544, de fecha 08 de Junio del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *“Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-310520210022 ,de fecha 31 de mayo de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del “Edificio Calderero Mendoza”, y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el “Edificio Calderero Mendoza”, de propiedad de los herederos Blanco Flor, Teófilo Isidro, José Esau, Marco Polo, Linda Virginia, María del Jesús Calderero Mendoza, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Umiña, lote 8 y parte del lote 10, Manzana U, Parroquia y Cantón Manta, con un área total de 250,00 m2, con clave catastral No. 1-08-26-06-000, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta...(..)”*

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Firmado digitalmente
por ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Telefonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
f @ t manta.gob.ec



GADM MANTA

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del “**EDIFICIO CALDERERO MENDOZA**”, de propiedad de los señores Blanco Flor, Teófilo Isidro, José Esau, Marco Polo, Linda Virginia, María del Jesús Calderero Mendoza, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Umiña, lote 8 y parte del lote 10, Manzana U, Parroquia y Cantón Manta, con un área total de 250,00 m2, con clave catastral No. 1-08-26-06-000, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Firmado digitalmente
e por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORE
NO

Cumplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los ocho días del mes de junio del año dos mil veintiuno.

**EMILIO
RONNIE
MACIAS
LOOR**

Firmado digitalmente por
EMILIO RONNIE MACIAS LOOR
Nombre de reconocimiento
(DN): c=EC, o=SECURITY DATA
S.A. 1, ou=ENTIDAD DE
CERTIFICACION DE
INFORMACION,
serialNumber=161020160103,
cn=EMILIO RONNIE MACIAS
LOOR

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA**

EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

**ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL**

EDIFICIO "CALDERERO MENDOZA"

MANTA-MANABI-ECUADOR

ARQ. TEOFILO CALDERERO M.RP.M-051

Página # 1
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO CALDERERO MENDOZA
MANTA-MANABI-ECUADOR



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1 ÁREA DE TERRENO:

Está constituido por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Edificio, esto es la sumatoria de todas las plantas desde la planta baja hasta la terraza, incluidos los balcones y terrazas accesibles.

1.3 ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, las áreas de circulación, escaleras, áreas verdes, área comunal propiamente dicha, etc. Exceptuando el terreno que siendo también área común se la considerará como área de terreno simplemente para efectos del presente estudio.

1.4 ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles del Edificio, en este caso la destinada a departamentos, locales y parqueo, la misma que 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, la oficina, local o parqueo únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red electrónica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada oficina, local o parqueo. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su oficina, local o parqueo.

1.5 ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representan una parte del todo del Edificio, correspondiente a cada oficina, local, bodega o parqueo, la sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

1.6 CUOTA DE AREA COMÚN:

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

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

1. El terreno en que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
2. Los accesos, retiros y gradas.
3. La estructura o elementos resistentes del Edificio.
4. Las paredes medianeras en 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.
5. Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
6. Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de las oficinas y los locales.
8. Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable, no si las que tengan el carácter de bienes exclusivos.
9. Todo el sistema de agua potable del Edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7 CUOTA DE TERRENO

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

1.8 CUOTA DE TERRENO

Representa el costo total de cada área vendible, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de los departamentos, oficina, local o parqueo y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

2.- DATOS GENERALES:

2.1 UBICACIÓN:

El proyecto se encuentra implantado en un terreno situado en la parroquia Manta del cantón Manta, calle 29 y avenida Flavio reyes del barrio Umíña, provincia de Manabí, en un sector residencial de esta ciudad, pues se trata de una zona de alto grado de desarrollo, alta plusvalía y dotación de servicios.

Su forma es irregular, topografía es regular. Está ubicado en pleno sector residencial y comercial y de servicios de la ciudad de Manta, con las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Frente:** Lindera con calle 29 en 12,00 ml.
- **Por Atrás:** Lindera con propiedad del Sr. José Bolaños y Pedro Vincet en 13,00 ml.
- **Por el Costado Derecho:** Lindera con propiedad del Sr. Marco Polo y Teófilo Caldero Mendoza en 20,00m.
- **Por el Costado Izquierdo:** Lindera con propiedad de Linda Calderero Mendoza en 20,00 ml.

ÁREA TOTAL DEL LOTE: 250.00 m²

2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio "CALDERERO MENDOZA" se compone de **Planta Baja** posee 1 Departamento, A-101,,el area de circulación vertical (Escalera)y area común(pasillo-patio-lavandería), en la **Primera Planta Alta** posee 1 departamento B-201, y el area de circulación vertical y area común (Escalera), en la **Segunda Planta Alta** posee 2 suite C-301 Y C-302, area de circulación vertical (Escalera) y area común (Lavandería), adicional a ello el edificio contará con las respectivas áreas de circulación e instalaciones respectivas.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- **BONDADES DEL PROYECTO:**

- ✓ Ubicado en una parroquia urbana del cantón Manta y la zona de desarrollo del crecimiento urbanístico de la ciudad con fines residencial, comercial y turísticos.

Página # 4

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO CALDERERO MENDOZA
MANTA-MANABI-ECUADOR



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- ✓ Su terreno posee un frente de acceso, uno sobre la calle 29.
- ✓ Su ubicación central tiene a menos de 500 metros del area comercial y administrativa de la ciudad de Manta.
- ✓ Acceso fácil, rápido y seguro.
- ✓ Instalaciones subterráneas de los servicios de infraestructura básica de primer orden como: Energía eléctrica, agua potable, canalización de aguas servidas.
- ✓ Áreas peatonales con aceras, bordillos y luminarias.

• DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO:

- ✓ Cimentación con hormigón armado y muros anclados en la periferia del predio.
- ✓ Estructura de Hormigón Armado.
- ✓ Columnas de hormigón con aletas separadoras que permiten el cruce la armadura de hierro para estructurar las losas armadas que trabajan conjuntamente con la placa colaborante que a la vez sirve de encofrado.
- ✓ Paredes de bloque alivianado enlucido y cubierto con pintura de caucho interior y exteriormente.
- ✓ Escaleras de hormigón armado con revestimiento.
- ✓ Losas de Hormigón Armado de 20 cm. de grosor
- ✓ Pisos revestidos de cerámica o similar.
- ✓ Mampostería de bloque alivianado arriostrado según la altura y las longitudes de los elementos.
- ✓ Instalaciones eléctricas empotradas, con red eléctrica de alta, media y baja tensión.
- ✓ Instalaciones de agua fría.
- ✓ Cuartos de baño con juegos de porcelana empotrados y grifería.
- ✓ Cisterna y sistema de agua potable con tubería de polipropileno.
- ✓ Ventanería aluminio anodizado natural y vidrio claro con perfilería tipo europeo.
- ✓ Puertas de madera.

• INSTALACIONES DEL EDIFICIO:

- ✓ Espacios predeterminados para la ubicación de aire acondicionado
- ✓ Una escalera externa del edificio

Página # 5

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO CALDERERO MENDOZA
MANTA-MANABI-ECUADOR



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- ✓ Cerramiento del terreno.
- ✓ Cisterna general

3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

El Edificio "CALDERERO MENDOZA" se compone de **Planta Baja** posee 1 Departamento, A-101,,el area de circulación vertical (Escalera)y area común(pasillo-patio-lavandería), en la **Primera Planta Alta** posee 1 departamento B-201, y el area de circulación vertical y area común (Escalera), en la **Segunda Planta Alta** posee 2 suite C-301 Y C-302, area de circulación vertical (Escalera) y area común (Lavandería), adicional a ello el edificio contará con las respectivas áreas de circulación e instalaciones respectivas, y a continuación se detallará la descripción de la distribución de cada uno de los espacios de la siguiente manera:

3.1 PLANTA BAJA:

Ubicado en el Nivel + 0.36 m. del Edificio, sobre él se ha implantado un Departamento, A-101, áreas comunes como es el patio, cisterna y las respectivas áreas de circulación peatonal (escalera).

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

3.1.1 DEPARTAMENTO A-101:

Departamento ubicado en la planta alta, contempla Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Dormitorio Principal con baño, dormitorio 1 con baño, dormitorio 2 y estudio, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la Primer Planta Alta, Departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del punto este hacia el oeste en 0.90 ml, giro hacia el sur en 0.20 ml, giro hacia el oeste en 2.10 ml,giro hacia el norte en 0.20 ml, giro hacia el oeste en 0.90 ml, giro hacia el norte en 0.15 ml, giro hacia el oeste en 4.10 ml, colindando con area común (patio) calle 29.
- **Por el sur:** Lindera con Area Común (Patio exterior) en 4.00 ml.
- **Por el este:** Lindera con Area común (Patio exterior-Escalera) en 15.75 ml.



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- **Por el oeste:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 3.00 ml, gira hacia el oeste en 4.00 ml, colindando con area común (Lavandería), giro hacia el norte en 12.90 ml, colindando con Área Común (Patio exterior).
- **AREA:** **114,20 m².**

3.2 PRIMER PLANTA ALTA:

Ubicado en el Nivel + 3.36 m. del Edificio, sobre él se ha implantado el Departamento B-201, más las respectivas áreas de circulación vertical y peatonal.

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

3.2.1 DEPARTAMENTO B-201:

Departamento ubicado en la primera planta alta, contempla Sala, Comedor, Balcón, Cocina, Baño Social, Dormitorio Principal con baño, dormitorio 2 y dormitorio 3 con baño, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la segunda planta alta, suite C-301 y C-302.
- **Por abajo:** Lindera con la planta baja-Departamento A-101.
- **Por el norte:** Partiendo del punto este hacia el oeste en 3.60 ml, giro hacia el norte en 1.00 ml, giro hacia el oeste en 4.40 ml, colindando con espacio aéreo (patio) calle 29.
- **Por el sur:** Lindera con espacio aéreo (Patio exterior) en 8.00 ml.
- **Por el este:** Lindera con espacio aéreo (Patio exterior-Escalera) en 16.50 ml.
- **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo (Patio exterior) en 17.50 m.

- **AREA:** **136,38 m².**

3.3 SEGUNDA PLANTA ALTA:

Ubicado en el Nivel + 6.36 m. del Edificio, sobre él se han implantado dos suites, la suite C-301 y C-302, más las respectivas áreas de circulación vertical, y peatonal (lavandería).

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

3.3.1 SUITE C-301:



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

Suite ubicada en la segunda planta alta, teniendo los siguientes espacios, Sala, Comedor, Cocina, Baño General, Dormitorio 1 con baño y Dormitorio 2, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la cubierta de la edificación.
 - **Por abajo:** Lindera con la primera planta alta, Departamento B-201.
 - **Por el norte:** Lindera con la suite C-302 en 8.15 ml.
 - **Por el sur:** Partiendo del punto este hacia el oeste en 2.00 ml, giro hacia el norte en 0.30 ml, giro hacia el oeste en 3.10 ml, giro hacia el sur en 0.30 ml, giro hacia el oeste en 5.40 ml, colindando con espacio aéreo.
 - **Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 3.20 ml, colindando con espacio aéreo, giro hacia el oeste en 1.90 ml, giro hacia el norte en 1.80 ml, giro hacia el este en 0.60 ml, giro hacia el sur en 0.10 ml, giro hacia el este en 0.20 ml, colindando con area común (lavandería), gira hacia el norte en 2.30 ml, giro hacia el oeste en 1.25 ml, giro hacia el norte en 1.80 ml, colindando con area común (pasillo).
 - **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo en 9.10 ml.
- **AREA:** **84,32 m².**

3.3.2 SUITE C-302:

Suite ubicada en la segunda planta alta, teniendo los siguientes espacios, Sala, Comedor, Cocina, Baño General, Dormitorio 1 y Dormitorio 2 con baño, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con cubierta de la edificación.
 - **Por abajo:** Lindera con la primera planta alta, Departamento B-202.
 - **Por el norte:** Partiendo del punto este hacia el oeste en 4.10 ml, giro hacia el norte en 1.10 ml, giro hacia el oeste en 4.90 ml, colindando con Espacio Aéreo (calle 29).
 - **Por el sur:** Partiendo del punto este hacia el oeste en 1.25 m, colindando con area común (pasillo), giro hacia el norte en 0.10 m, giro hacia el oeste en 8.15 ml, colindando con Suite C-301.
 - **Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 3.20 m, giro hacia el este en 1.10 ml, giro hacia el norte en 4.70 m, colindando con espacio aéreo.
 - **Por el oeste:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 4.10 m, giro hacia el este en 1.50 ml, giro hacia el norte en 4.80 ml, colindando con espacio aéreo.
- **AREA:** **78,45 m².**



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

4. INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	AREA COMUN (M ²)	AREA VENDIBLE (M ²)	AREA DE CONSTRUCCION (M ²)
PLANTA BAJA.	135,80	114,20	250,00
PRIMER PLANTA ALTA.	5,05	136,38	141,43
SEGUNDA PLANTA ALTA	10,28	162,77	173,05
	151,13	413,35	564,48

4.2 ÁREAS GENERALES:

4.2.1 Área total de Terreno -----	250.00 (m ²)
4.2.2 Área Neta Vendible -----	413.35 (m ²)
4.2.3 Total de Área común -----	151.13 (m ²)
4.2.4 Total de Área de Construcción -----	564.48 (m ²)

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 14 JUL 2021 HORA: 14:00
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. ESEC. No. MTA-2021-ALC-102

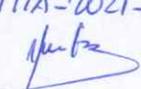


EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)	ARE DE TERRENO (M ²)	AREA COMUN (M ²)	AREA BRUTA (M ²)
PLANTA BAJA	DEPARTAMENTO A-101.					
	DEPARTAMENTO A-101.	114,20	27,62	69,05	41,74	155,94
	TOTAL:	114,20	27,62	69,05	41,74	155,94
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201					
	DEPARTAMENTO B-201	136,38	32,99	82,47	49,85	186,23
	TOTAL:	136,38	32,99	82,47	49,85	186,23
SEGUNDA PLANTA ALTA	SUITE C-301					
	SUITE C-301	84,32	20,39	50,97	30,81	115,13
	TOTAL:	84,32	20,39	50,97	30,81	115,13
	SUITE C-302					
	SUITE C-302	78,45	19,00	47,51	28,73	107,18
TOTAL:	78,45	19,00	47,51	28,73	107,18	
TOTAL:		413,35	100,00	250,00	151,13	564,48


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
 FECHA: 14 JUL 2021 HORA: 14/00

 DIRECCIÓN DE VALUACIÓN, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. No. TTA-2021-ALC-102




EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

6.0 CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	DEPARTAMENTO A-101	114,20	27,62
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201	136,38	32,99
SEGUNDA PLANTA ALTA	SUITE C-301	84,32	20,39
	SUITE C-302	78,45	19,00
TOTAL		413,35	100,00

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 14 JUL 2021 HORA: 14:00
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATÁSTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-102



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "CALDERERO MENDOZA"

CAPITULO I DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "CALDERERO MENDOZA" se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Las presentes normas tienen por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para llevar a efecto la buena convivencia, vigilancia y seguridad de los copropietarios, moradores y visitantes del Edificio.

Art. 2.- El Edificio "CALDERERO MENDOZA" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los Departamentos y las suites, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO II DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "CALDERERO MENDOZA" se encuentra ubicado en el centro urbano de la ciudad de Manta, calle 29 y avenida Flavio reyes del barrio Umiña, de la ciudad de Manta, el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de Planta Baja, Primera Planta Alta y Segunda Planta Alta, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- **PLANTA BAJA:** Ubicada en el Nivel $\pm 0,36$ m. del Edificio, sobre la cual se ha planificado un Departamento A-101, más las respectivas áreas de circulación comunal, como peatonal.
- **PRIMER PLANTA ALTA:** Ubicado en el Nivel $+3,36$ m. del Edificio, sobre él se ha planificado un Departamentos B-201, más las respectivas áreas de circulación comunal como escaleras y pasillo.
- **SEGUNDA PLANTA ALTA:** Ubicado en el Nivel $+6,36$ m. del Edificio, sobre él se han planificado dos Suite C-301 y C-302, más las respectivas áreas de circulación comunal como escaleras y pasillo.

Art. 4.- En los planos del Edificio "CALDERERO MENDOZA", adjuntos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, se fija los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas arquitectónicas y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO III

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS. - Los Departamentos y las Suites son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor.

Son paredes medianeras las que separan un espacio de otro de distinto propietario y las que separan los espacios vendibles de los espacios de circulación comunal. Las paredes que delimitan a cada área vendible hacia el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo las fachadas, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

El costo del mantenimiento de las áreas comunes se incluirá en la alícuota mensual que determinará el directorio.



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- d) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor uso de las instalaciones y áreas comunales;
- e) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios. y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- f) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- g) Permitir al administrador la inspección de sus bienes exclusivos, en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
- h) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de los cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- i) Entre las obligaciones de los copropietarios estarán la aprobación del cobro de los gastos comunales, como son las alcúotas ordinarias y extraordinarias, cuyos pagos deberán realizarse mediante el pago en efectivo o con una tarjeta de crédito.
- j) Además, deberán contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración conservación, prima de seguros y mejoras de los bienes comunes del edificio de acuerdo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alcúotas.

Estas cuotas deberán ser canceladas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;

- k) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del edificio, estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- l) El derecho de acceso y uso del interior de los bienes exclusivos es potestad de los propietarios de los mismos;
- m) Los copropietarios tienen la obligación de respetar y hacer respetar las leyes y normas de este reglamento.

CAPITULO IV

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 13.- TABLA DE ALICUOTAS. - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio residencial, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada bien exclusivo representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional como por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la Asamblea de copropietarios.

CUADRO DE ALICUOTAS

PLANTA	ESPACIO	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	DEPARTAMENTO A-101.	27,62
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201.	32,99
SEGUNDA PLANTA ALTA	SUITE C-301.	20,39
	SUITE C-302.	19,00
		100,00



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

CAPITULO V

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 14.- Está prohibido a los copropietarios arrendatarios y en general a todas las personas que ejercen derecho de uso bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de sus bienes exclusivos, contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o altere el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas tóxicas, insalubres o mal olientes.
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada bien exclusivo.
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- i) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto residencial salvo con autorización de la Asamblea de copropietarios.
- j) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de Propiedad Horizontal a que está sometidos el Edificio.
- k) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- l) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce bienes exclusivos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los bienes, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- m) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se

Página # 17

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO CALDERERO MENDOZA
MANTA-MANABI-ECUADOR



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 este reglamento.

CAPITULO VI DE LAS SANCIONES

Art. 15.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un Salario Mínimo Vital.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos u obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la Asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la Asamblea de



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea general de copropietarios.

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

Art. 16.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al conjunto residencial y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 17.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO VII

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 18.- son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y el Administrador.

Art. 19.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes legales o mandatarios; regula la conservación y administración del Edificio, así como las relaciones de los con copropietarios, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

Art. 20.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del Secretario.

Art. 21.- SESIONES. - La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el Director, lo solicite el Administrador, o por lo menos cinco copropietarios.

La Asamblea, en cualquier caso, será convocada por el Director y cuándo éste no lo hiciera por petición del Administrador o de los cinco o más copropietarios dentro de los ocho días posteriores de solicitarla, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negatividad del Director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 23.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del Edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la Asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN. - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante acta notariada o por medio de una carta cursada al Director, los que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

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

Art. 26.- DERECHO DE VOTO. - Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del Edificio.

Art. 27.- VOTACIONES. - Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 70% de los votos de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias, la aprobación de cuotas extraordinarias o para rever decisiones de la Asamblea.

Art. 29.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. - Son atribuciones y deberes de la Asamblea general:

- a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o mejoramientos de los bienes comunes en sus bienes exclusivos, cuando haya comprobado que son necesarias o en beneficio del Edificio.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Edificio.
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio. Las actas de las Asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario.

CAPITULO VIII

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art. 30.- El Directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales, un secretario y sus respectivos suplentes y por el Administrador, sin derecho a voto.

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

Página # 22

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO CALDERERO MENDOZA
MANTA-MANABI-ECUADOR



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

Art. 32.- Para ser Director, vocal o Secretario se requiere ser copropietario del conjunto residencial. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 33.- Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de Asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falla o impedimento de éste hasta que la Asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 34.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios, por las leyes y reglamentos.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del conjunto residencial será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del conjunto residencial.

Art. 36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "CALDERERO MENDOZA", en lo relacionado al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesiten poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que ésta le señale las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Administrador.



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutivas, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos de los inmuebles, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual ésta construido el Edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta de entrega recepción a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y del Directorio.

Página # 24

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO CALDERERO MENDOZA
MANTA-MANABI-ECUADOR



EDIFICIO CALDERERO MENDOZA

- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continúa y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

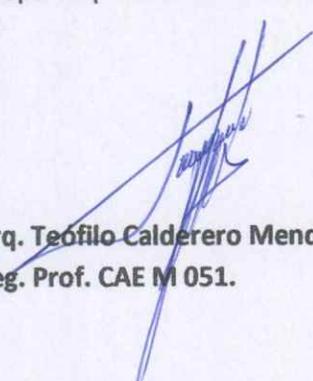
Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. - El secretario será elegido por la Asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto de forma indefinida por períodos iguales.

Sus funciones son asistir a las Asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

CAPITULO IX

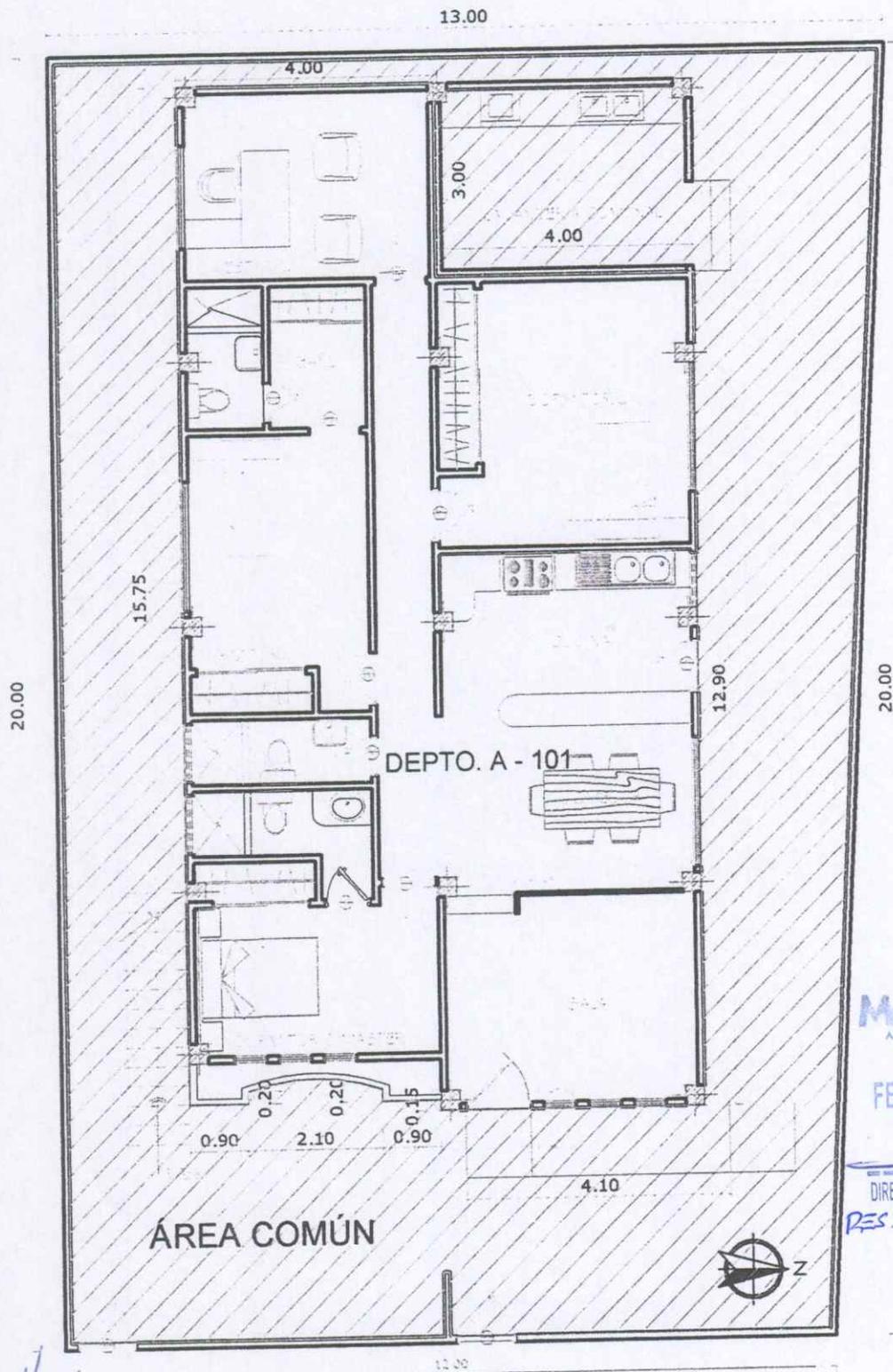
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más de 50% de los asistentes.


Arq. Teófilo Calderero Mendoza Mg.
Reg. Prof. CAE M 051.


MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 14 JUL 2021 HORA: 14:00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No. TTA-2021-ALC-102





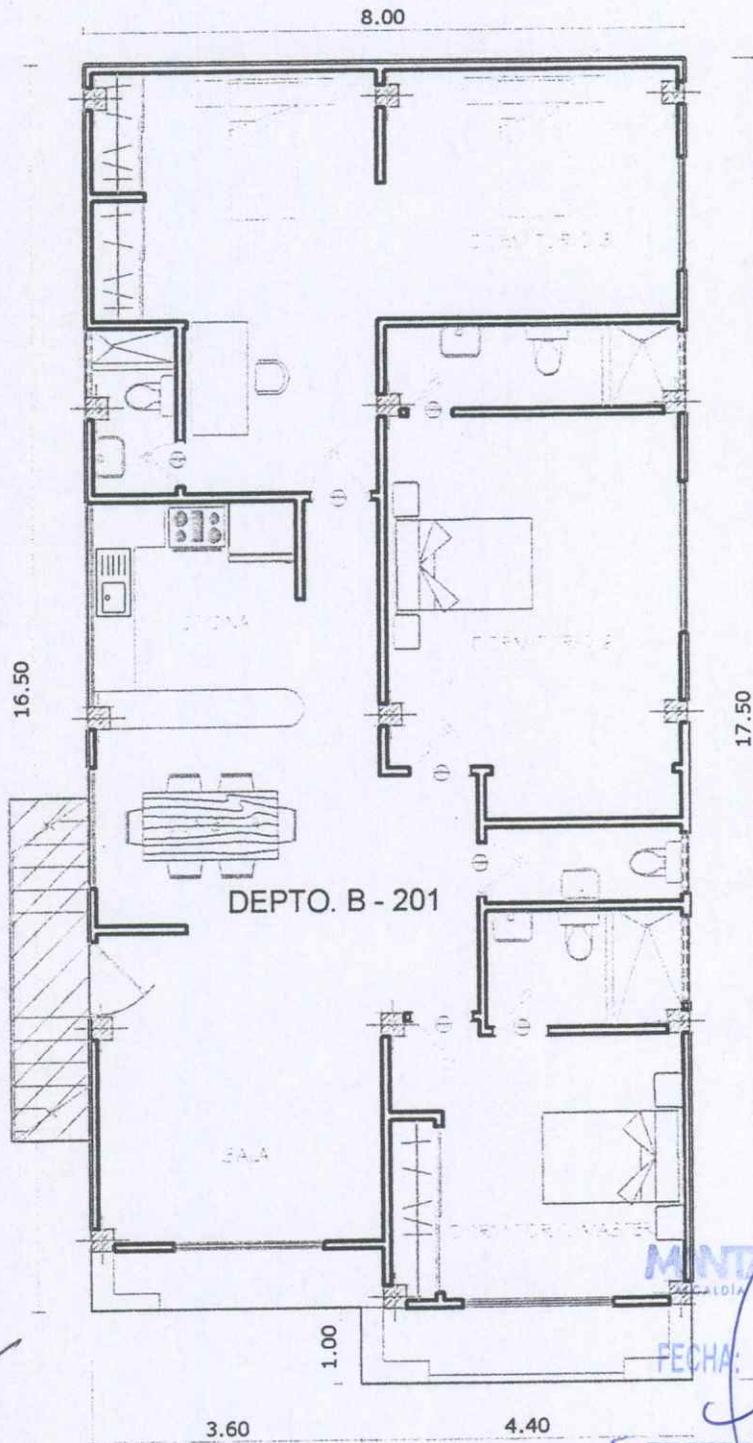
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA 14 JUL 2021 HORA: 14/00
 Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales
 RES ELEC. No. MTA-2021-ALL-102
[Signature]

PLANTA BAJA

ESCALA _____ 1:100

DEP. A -101 = 114.20 m²
 ÁREA COMÚN = 135.80 m²





MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 REVISADO

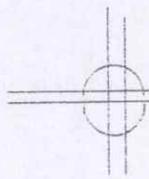
FECHA: 14 JUL 2021 HORA: 4/00

[Handwritten signature]

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. No. 117A-2021-ALC-102

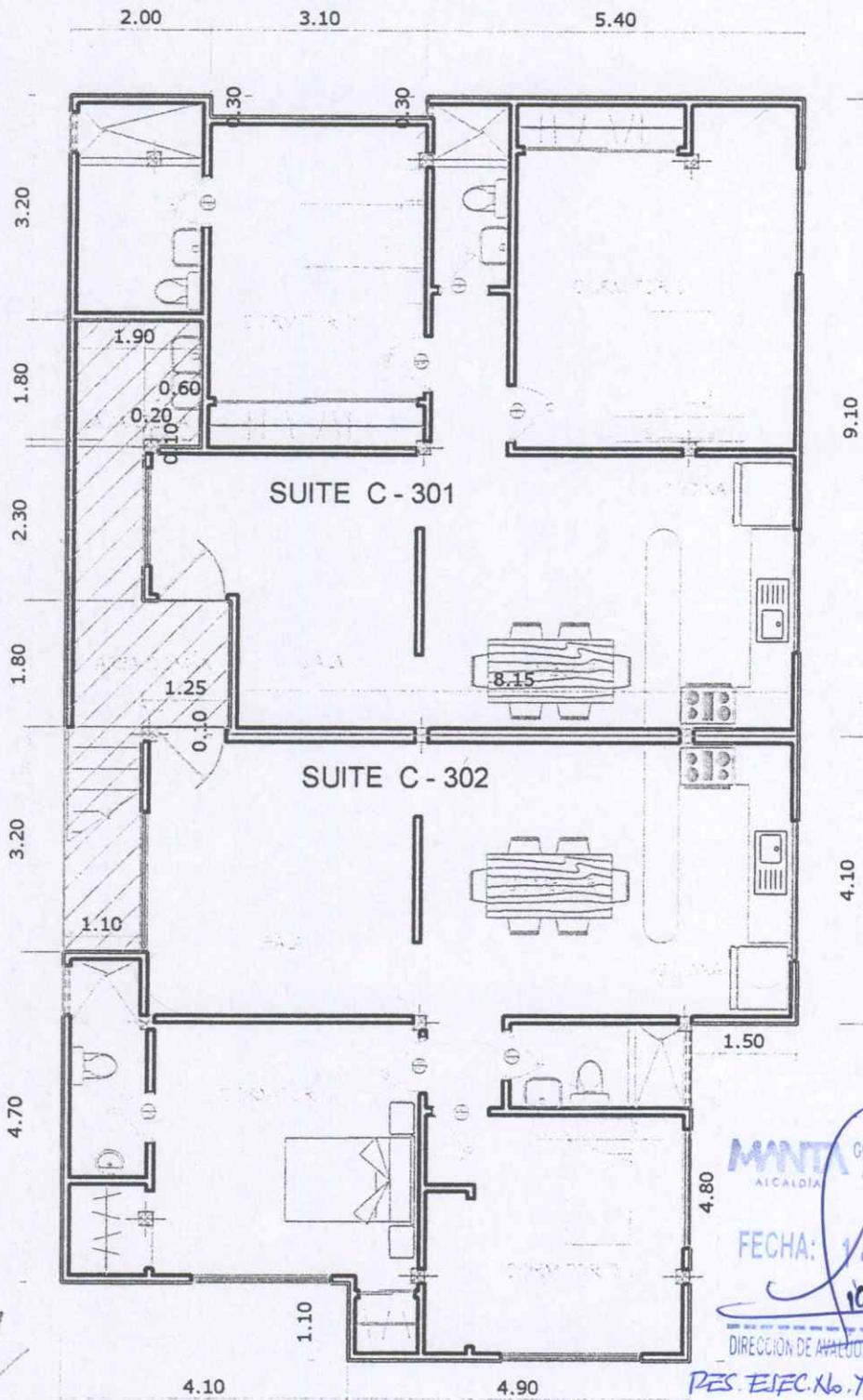
[Handwritten signature]

PLANTA ALTA I



ESCALA 1:100

DEP. B -201 = 136.38 m²
 ÁREA COMÚN = 5.05 m²



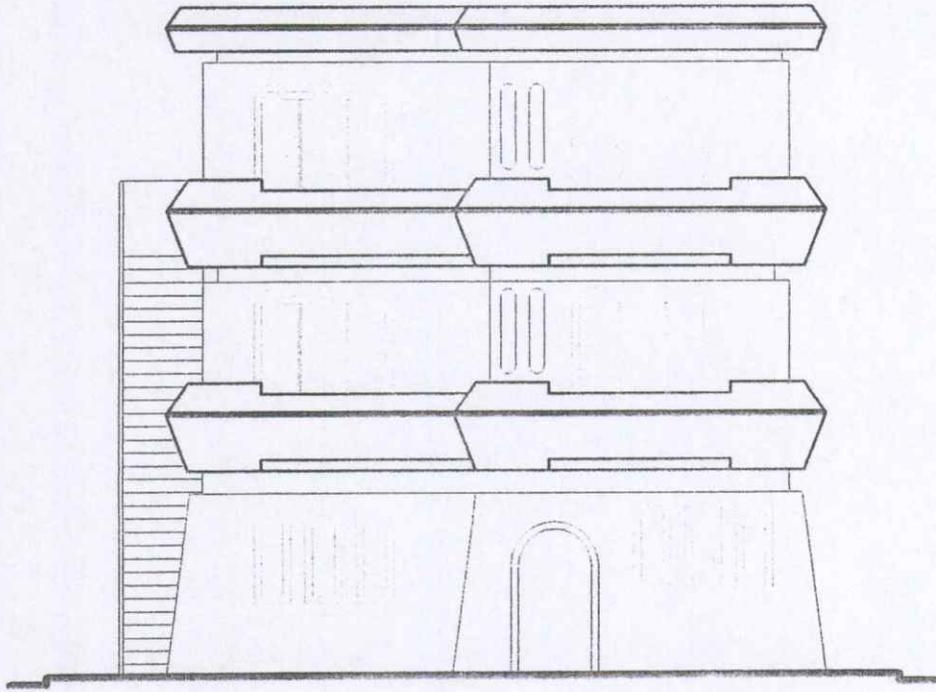
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 14 JUL 2021 HORA: 14/00
 Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales

PES ESEC. No. 7778-2021-ALC-102

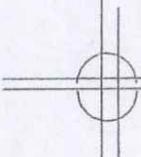
PLANTA ALTA 2

ESCALA 1:100

- SUITE C 301 = 84.32 m²
- SUITE C 302 = 78.45 m²
- ÁREA COMÚN = 10.28 m²

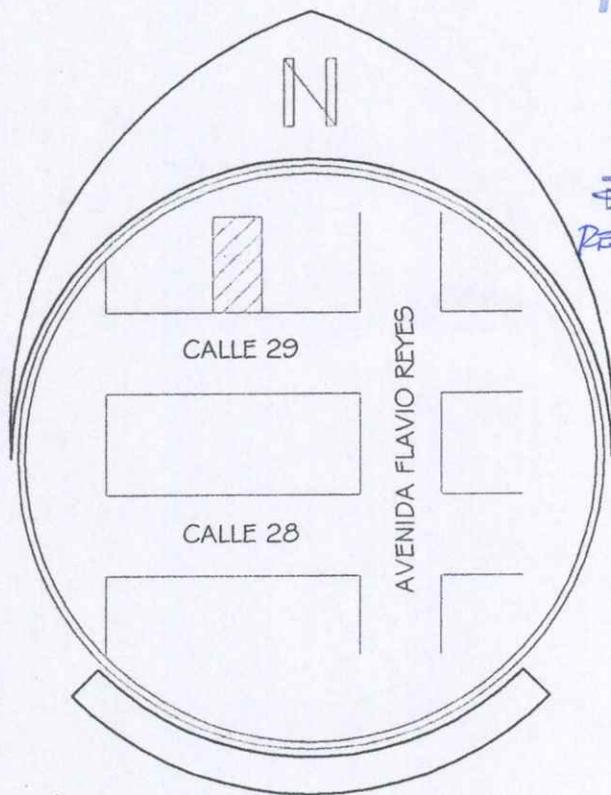


FACHADA PRINCIPAL



ESCALA

1:100



UBICACIÓN



ESCALA

5/2

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 14 JUL 2021

HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No. YTA-2021-ALC-102



[Handwritten signature]