

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-113

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que**, el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*.
- Que**, el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*.
- Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*.
- Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*.
- Que**, el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*.
- Que**, el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”*.
- Que**, el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”*.

- Que,** el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"*.
- Que,** los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *"b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]"*.
- Que,** el artículo 98 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa: *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo."*.
- Que,** el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público."*.
- Que,** el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *"Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12."*.
- Que,** el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *"Determinación del inmueble por su naturaleza y fines.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o*



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

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

Artículo 772.- REQUISITOS. - Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;
- b. Informe de Aprobación de Planos;
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, 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 alicuotas 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 alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

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

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al



Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano las siguientes atribuciones normativas: **"II. EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** [...] a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: [...] i. Declaratorias de propiedad horizontal [...] ii. Urbanizaciones [...] iii. Reestructuración de lotes [...] b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto."

4/5
Que, mediante Certificado de Solvencia 82732 con fecha 13 de junio de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/2); se constata en el registro de compraventa, una unificación de dos (2) lotes, por parte del propietario –Christian Fernando Batallas Ruiz–; con respecto a los terrenos signados como Lote 04 y Lote 05 de la Manzana D en la Urbanización Vizcaya Park –Jesús de Nazareth– de la parroquia Manta del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 20 de marzo de 2023 en la Notaría Pública Primera del cantón Manta e inscrito con fecha 27 de marzo de 2023, con clave catastral 1-19-24-13-000 y con un área total de 345,13 metros cuadrados (m²).

Que, mediante documento con fecha de recepción 23 de junio de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por Christian Fernando Batallas Ruiz –cédula de ciudadanía 1715973275–; se indica lo siguiente: "[...] dueño del bien ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth, sector Los Gavilanes, Urb. Vizcaya Park, Lote 4 y 5 de la Manzana "D", en las inmediaciones de la Unidad Educativa Isaac Newton, Calle Principal de los Gavilanes y Avenida 12ª; Tengo a bien solicitar de la manera más cordial y atenta la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien citado anteriormente [...]"

Que, mediante Informe MTA-DDAC-INF-070820231149 con fecha 7 de agosto de 2023, suscrito por la arquitecta Diana Elizabeth Saavedra Peñafiel –Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO VIZCAYA PARK-A"** y por cumplir con lo previsto en *El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA* (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta-sancionada el 17 de enero del 2013). **SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."**



Que, mediante Informe Jurídico MTA-DPSI-INF-220820230754 con fecha 22 de agosto de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

“De conformidad con el Informe MTA-DDAC-INF-070820231149 con fecha 7 de agosto de 2023; la arquitecta Diana Elizabeth Saavedra Peñafiel –Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del ‘Edificio Vizcaya Park-A’; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto al ‘Edificio Vizcaya Park-A’.

Por lo que acogiendo el Informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al ‘Edificio Vizcaya Park-A’; bien perteneciente a Crhistian Fernando Batallas Ruiz –cédula de ciudadanía 1715973275–, y siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo inmueble se encuentra ubicado en los terrenos signados como Lote 04 y Lote 05 de la Manzana D en la Urbanización Vizcaya Park –Jesús de Nazareth– de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-19-24-13-000; área total de terreno equivalente a 345,13 metros cuadrados (m²); área neta vendible de 690,39 metros cuadrados (m²); área común total equivalente a 328,45 metros cuadrados (m²); área total de construcción equivalente a 1.018,84 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

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

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al ‘Edificio Vizcaya Park-A’, perteneciente a Crhistian Fernando Batallas Ruiz –cédula de ciudadanía 1715973275–, y siendo que se constituye en un conjunto de departamentos



cuyo inmueble se encuentra ubicado en los terrenos signados como Lote 04 y Lote 05 de la Manzana D en la Urbanización Vizcaya Park –Jesús de Nazareth– de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-19-24-13-000; área total de terreno equivalente a 345,13 metros cuadrados (m²); área neta vendible de 690,39 metros cuadrados (m²); área común total equivalente a 328,45 metros cuadrados (m²); área total de construcción equivalente a 1.018,84 metros cuadrados (m²).

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

Notifíquese y cúmplase.-

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil veinte y tres.



EMILIO RONNIE
MACÍAS LOOR

Ingeniero Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL
URBANO
DELEGADO DE LA MÁXIMA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
MANTA**



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

**ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL**

“EDIFICIO VIZCAYA PARK-A”

MANTA-MANABI-ECUADOR

ARQ. JONATHAN STEVEN CEDEÑO SOLEDISPA.

Página # 1
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO VIZCAYA PARK-A
MANTA-MANABI-ECUADOR

*Recibido
09/29/23
12:15
Jessey*



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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 esta.

1.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Edificio, esto es la sumatoria de todas las plantas, 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 y patios exteriores, 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, los Edificio, 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 Edificio.

1.5 ALICUOTA:

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



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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.
6. Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el tablero de medidores de los Departamentos.
8. Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
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.

2.- DATOS GENERALES:

2.1 UBICACIÓN:

El proyecto se encuentra implantado en un terreno situado en el Sector de la parroquia Urbana de Manta, del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial y de servicios varios de esta ciudad, pues se trata de una zona de alto grado de desarrollo, alta plusvalía y dotación de servicios.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

Su forma y topografía es irregular. Está ubicado en el Sector de las inmediaciones del Colegio Talentos de Manta, Vía Colegio Isaac Newton y Calle Entrada al Barrio Jesús de Nazaret de la parroquia urbana Manta, Lotes unificados según el certificado de solvencia y escrituras, dichos lotes son los N° 04 y 05 de la Manzana D de la urbanización Vizcaya Park, cerca de un área de dotación educativa, comercial, residencial, social con las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Frente:** Lindera con Calle pública, en 20.00 ml.
- **Por Atrás:** Lindera con calle publica en 20.02 ml.
- **Por el C. Derecho:** Lindera con lote 06, en 17.74 ml.
- **Por el C. Izquierdo:** Lindera con lote 03, en 16.75 ml.

ÁREA TOTAL DEL LOTE: 345.13 m²

2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio "VIZCAYA PARK-A" se compone de **panta baja** posee áreas comunales, 2 Departamentos y 2 patios exteriores, en el **primer Piso alto** posee 2 Departamentos y áreas comunales, en el **segundo Piso alto** posee 2 Departamentos y áreas comunales, en el **tercer Piso alto** posee áreas comunales y adicional a ello el edificio contara con las respectivas áreas de circulación e instalaciones respectivas.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

• BONDADES DEL PROYECTO:

- ✓ Ubicado en la parroquia urbana de Manta en una zona de desarrollo del crecimiento urbanístico consolidado de la ciudad con fines residencial, comercial.
- ✓ Su terreno posee un frente de acceso sobre la calle pública.
- ✓ 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 como patio exterior.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

• DESCRIPCIÓN TECNICA DEL EDIFICIO:

- ✓ Cimentación con hormigón armado y muros anclados en la periferia del predio.
- ✓ Estructura de Hormigón Armado.
- ✓ Columnas de hormigón armado.
- ✓ Paredes de ladrillo y bloque alivianado enlucido y cubierto con pintura de caucho interior y exteriormente.
- ✓ Escaleras de hormigón armado y 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 media y baja tensión.
- ✓ Instalaciones de agua fría en los departamentos.
- ✓ Cuartos de baño con juegos de porcelana empotrados y grifería.
- ✓ Cisterna y sistema de agua potable con tubería de PVC.
- ✓ Ventanearía aluminio anodizado negro y vidrio claro con perfilería tipo sencillo.
- ✓ Puertas de madera.

3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

El Edificio "VIZCAYA PARK-A" se compone de **Planta baja**, donde se encuentran 2 Departamentos, 2 Patios exteriores ,áreas comunales de circulación peatonal y escalera a los departamentos superiores, **primer Piso alto**, donde se encuentra 2 departamentos, áreas comunales de circulación peatonal y escalera a los departamentos superiores, **segundo Piso alto**, se encuentra 2 departamentos, áreas comunales de circulación peatonal y escalera a la terraza privada, **tercer Piso alto**, se encuentra áreas comunales de terraza comunal, circulación peatonal y escalera a los pisos inferiores y a continuación se detallara las descripción de la distribución de cada uno de los espacios de la siguiente manera :



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

3.1. PLANTA BAJA:

UBICADO EN EL NIVEL + 0.20 del edificio, sobre él se han implantado 2 Departamentos, 2 patios exteriores, áreas comunales como son el área de circulación exterior, hall recibidor, plaza de parqueaderos y la escalera de los departamentos superiores.

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

3.1.1 DEPARTAMENTO A - 101.

Departamento ubicado en la planta baja, consta de los siguientes espacios: sala, comedor, cocina, medio baño social, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio master, baño completo master, baño completo compartido y lavandería, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con el departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 4.66ml, giro al P3 (NORTE) con 0.10ml, giro al P4 (OESTE) con 3.04ml, colinda con área comunal.
- **Por el sur:** Partiendo del P8 con dirección al P7 (OESTE) con 9.20ml, colinda con Patio exterior M-001.
- **Por el este:** Partiendo del P1 con dirección al P12 (SUR) con 3.35ml, giro al P11 (OESTE) con 0.20ml, giro al P10 (SUR) con 6.02ml, giro al P9 (ESTE) con 0.20ml, giro al P8 (SUR) con 1.63ml, colinda con Patio exterior M-001.
- **Por el Oeste:** Partiendo del P4 con dirección al P5 (SUR) con 7.65ml, giro al P6 (OESTE) con 1.50ml, giro al P7 (SUR) con 3.45ml, colinda con departamento A-102 y áreas comunales (escalera y hall recibidor).

AREA: 88.98 mt².

3.1.2 PATIO EXTERIOR M – 001

Patio exterior perteneciente al Departamento A – 101, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo y balcón posterior de departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 0.68ml, colinda con área comunal.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

- **Por el sur:** Partiendo del P10 con dirección al P9 (OESTE) con 9.88ml, colinda con muro de contención.
- **Por el este:** Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 14.43ml, colinda con muro divisorio.
- **Por el oeste:** Partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) con 3.35ml, giro al P4 (OESTE) con 0.20ml, P5 (SUR) con 6.02ml, giro al P6 (ESTE) con 0.20ml, giro al P7 (SUR) con 1.63ml, giro al P8 (OESTE) con 9.20ml, giro al P9 (SUR) con 3.00ml, colinda con el mismo departamento A-101 y patio exterior M-002.

AREA: 40.54 mt2. ✓

3.1.3 DEPARTAMENTO A – 102.

Departamento ubicado en la planta baja, consta de los siguientes espacios: sala, comedor, cocina, medio baño social, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio master, baño completo master, baño completo compartido y lavandería, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con el departamento B-202.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 3.04ml, giro al P3 (SUR) con 0.10ml, giro al P4 (OESTE) con 4.66ml, colinda con área comunal (plaza de parqueaderos).
- **Por el sur:** Partiendo del P10 con dirección al P9 (OESTE) con 9.20ml, colinda con Patio exterior M-002.
- **Por el Este:** Partiendo del P10 con dirección al P11 (NORTE) con 3.45ml, giro al P12 (OESTE) con 1.50ml, giro al P1 (NORTE) con 7.65ml, colinda con departamento A-101 y áreas comunales (escalera y Hall recibidor).
- **Por el Oeste:** Partiendo del P9 con dirección al P8 (NORTE) con 1.63ml, giro al P7 (ESTE) con 0.20ml, giro al P6 (NORTE) con 6.02ml, giro al P5 (OESTE) con 0.20ml, giro al P4 (NORTE) con 3.35ml, colinda con Patio exterior M-002.

AREA: 88.98 mt2. ✓



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

3.1.4 PATIO EXTERIOR M-002

Patio exterior perteneciente al Departamento A – 102, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo y balcón posterior de departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 0.32ml, colinda con área comunal (plaza de parqueaderos).
- **Por el sur:** Partiendo del P4 con dirección al P3 (OESTE) con 9.55ml, colinda con muro de contención.
- **Por el este:** Partiendo del P4 con dirección al P5 (NORTE) con 3.00ml, giro al P6 (OESTE) con 9.20ml, giro al P7 (NORTE) con 1.63ml, giro al P8 (ESTE) con 0.20ml, giro al P9 (NORTE) con 6.02ml, giro al P10 (OESTE) con 0.20ml, giro al P1 (NORTE) con 3.35ml, colinda con patio exterior M-001 y Departamento A-102.
- **Por el oeste:** Partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) con 13.53ml, colinda con muros divisorios.

AREA: 31.21 mt2.

3.2. PRIMER PISO ALTO:

Ubicado en el nivel + 3.20m, del edificio, sobre él se ha implantado los departamentos B-201 y B-202 más las respectivas áreas comunales tales como pasillo de circulación peatonal y escalera.

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

3.2.1 DEPARTAMENTO B-201:

Departamento ubicado en el primer piso alto del edificio, contempla los siguientes espacios: sala, comedor, cocina, balcones frontales, balcón posterior, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio master, medio baño social, baño completo compartido, baño completo master y lavandería, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con el departamento C-301.
- **Por abajo:** Lindera con el departamento A-101.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

- ya están detallados en el Sur*
- **Por el norte:** partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 5.05ml, giro al P3 (SUR) con 1.20ml, giro al P4 (OESTE) con 1.85ml, giro al P5 (NORTE) con 0.90 ml, giro al P6 (OESTE) con 2.10 ml, colinda con espacio aéreo de áreas comunales.
 - **Por el sur:** partiendo del P14 con dirección al P13 (OESTE) 7.50ml, giro al P12 (NORTE) con 1.20ml, giro al P11 (OESTE) con 1.50 ml, colinda con espacio aéreo del Patio exterior M-001.
 - **Por el Este:** partiendo del P14 con dirección al P15 (NORTE) con 1.30ml, giro al P16 (ESTE) con 0.20ml, giro al P17 (NORTE) con, 1.63ml, giro al P18 (OESTE) con 0.20ml, giro al P19 (NORTE) con 6.02ml, giro al P20 (ESTE) con 0.20ml, giro al P21 (NORTE) con 3.35ml, giro al P22(OESTE) con 0.20ml, giro al P1 (NORTE) con 1.20ml, colinda con espacio aéreo de patio exterior M-001.
 - **Por el Oeste:** Partiendo del P6 con dirección al P7 (SUR) con 3.25ml, giro al P8(ESTE) con 1.50ml, giro al P9 (SUR) con 5.30ml, giro al P10 (OESTE) con 1.50ml, giro al P11 (SUR) con 3.55ml, giro al P12 (ESTE) con 1.50ml, giro al P13 (SUR) con 1.20ml, colinda con departamento B-202 y áreas comunales (escaleras y hall recibidor).

AREA: 110.29 mt2.

3.2.2 DEPARTAMENTO B-202:

Departamento ubicado en el primer piso alto del edificio, contempla los siguientes espacios: sala, comedor, cocina, balcones frontales, balcón posterior, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio master, medio baño social, baño completo compartido, baño completo master y lavandería, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con el departamento C-302.
- **Por abajo:** Lindera con el departamento A-102.
- **Por el norte:** partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 2.10ml, giro al P3 (SUR) con 0.90ml, giro al P4 (OESTE) con 1.85ml, giro al P5 (NORTE) con 1.10ml, giro al P6 (OESTE) con 5.05ml, colinda con espacio aéreo de área comunal.
- **Por el sur:** Partiendo del P18 con dirección al P17 (OESTE) con 1.50ml, giro al P16 (SUR) con 1.20ml, giro al P15 (OESTE) con 7.50ml, colinda con espacio aéreo del Patio exterior M-002.
- **Por el Este:** Partiendo del P18 con dirección al P19 (NORTE) con 3.55ml, giro al P20 (OESTE) con 1.50ml, giro al P21 (NORTE), con 5.30ml, giro al P22 (ESTE) con 1.50ml, giro al



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

P1 (NORTE) con 3.25ml, colinda con departamento B-201 y áreas comunales (escalera y hall recibidor).

- **Por el Oeste:** Partiendo del P6 con dirección al P7 (SUR) con 1.20ml, giro al P8 (OESTE) con 0.20ml, giro al P9 (SUR) con 3.35ml, giro al P10 (ESTE) con 0.20ml, giro al P11 (SUR) con 6.02ml, giro al P12 (OESTE) con 0.20ml, giro al P13 (SUR) con 1.63ml, giro al P14 (ESTE) con 0.20ml, giro al P15 (SUR) con 1.30ml, colinda con espacio aéreo de patio exterior M-002.

AREA: 110.29mt².

3.3. SEGUNDO PISO ALTO:

Ubicado en el nivel + 6.20m, del edificio, sobre él se ha implantado los departamentos C-301 y C-302 más las respectivas áreas comunales tales como pasillo de circulación peatonal y escalera.

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

3.3.1 DEPARTAMENTO C - 301:

Departamento ubicado en el segundo Piso alto, contempla los siguientes espacios: sala, comedor, cocina, balcón frontal, balcón posterior, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio master, medio baño social, baño completo compartido, baño completo master y lavandería, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la terraza privada. *común*
- **Por abajo:** Lindera con el departamento B-201.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 9.00ml, colinda con espacio aéreo de áreas comunales.
- **Por el sur:** partiendo del P8 con dirección al P7 (OESTE) con 9.00ml, colinda con espacio aéreo de Patio exterior M-001.
- **Por el Este:** Partiendo del P8 con dirección al P9 (NORTE) con 1.00ml, giro al P10 (ESTE) con 0.20ml, giro al P11 (NORTE) con 1.63ml, giro al P12 (OESTE) con 0.20ml, giro al P13 (NORTE) con 6.02ml, giro al P14 (ESTE) con 0.20ml, giro al P15 (NORTE) con 3.35ml, giro al P16 (OESTE) con 0.20ml, giro al P1 (NORTE) con 1.00ml, colinda con espacio aéreo de patio exterior M-001.
- **Por el Oeste:** Partiendo del P7 con dirección al P6 (NORTE) con 4.45ml, giro al P5 (ESTE) con 1.50ml, giro al P4(NORTE) con 5.30ml, giro al P3 (OESTE) con 1.50ml, giro al P2 (NORTE)



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

con 3.25ml, colinda con Departamento C - 302 y áreas comunales (escaleras y hall recibidor).

AREA: 110.05 mt2.

3.3.2 DEPARTAMENTO C-302:

Departamento ubicado en el segundo Piso alto, contempla los siguientes espacios: sala, comedor, cocina, balcón frontal, balcón posterior, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio master, baño social, baño compartido, baño master y lavandería, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la terraza privada. 
- **Por abajo:** Lindera con el departamento B-202.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 9.00ml, colinda con espacio aéreo de áreas comunales.
- **Por el sur:** Partiendo del P12 con dirección al P11 (OESTE) con 9.00ml, colinda con espacio aéreo de Patio exterior M - 002.
- **Por el Este:** Partiendo del P12 con dirección al P13 (NORTE) con 4.45ml, giro al P14 (OESTE) con 1.50ml, giro al P15 (NORTE) con 5.30ml, giro al P16 (ESTE) con 1.50ml, giro al P1 (NORTE) con 3.25ml, colinda con Departamento C-301 y áreas comunales (escalera y hall recibidor).
- **Por el Oeste:** Partiendo del P11 con dirección al P10 (NORTE) con 1.00ml, giro al P9 (OESTE) con 0.20ml, giro al P8 (NORTE) con 1.63ml, giro al P7 (ESTE) con 0.20ml, giro al P6 (NORTE) con 6.02ml, giro al P5 (OESTE) con 0.20ml, giro al P4 (NORTE) con 3.35ml, giro al P3 (ESTE) con 0.20ml, giro al P2 (NORTE) con 1.00ml, colinda con espacio aéreo de patio exterior M-002.

AREA: 110.05 mt2.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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.	95.42	249.71	345.13
PRIMER PISO ALTO	15.90	220.58	236.48
SEGUNDO PISO ALTO	15.90	220.10	236.00
TERCER PISO ALTO	201.23	0.00	201.23
	328.45	690.39	1018.84

4.2 ÁREAS GENERALES:

4.2.1 Área total de Terreno -----	345.13 (m ²)
4.2.2 Área Neta Vendible -----	690.39 (m ²)
4.2.3 Total de Área común -----	328.45 (m ²)
4.2.4 Total de Área de Construcción -----	1018.84 (m ²)

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 01 SEP 2023 HORA: 15:00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DE RECTITA-2023-AU-113



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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	88.98	0.1289	44.48	42.33	131.31
	PATIO EXTERIOR M-001	40.54	0.0587	20.27	19.29	59.83
	TOTAL:	129.52	0.1876	64.75	61.62	191.14
	DEPARTAMENTO A-102					
	DEPARTAMENTO A-102	88.98	0.1289	44.48	42.33	131.31
	PATIO EXTERIOR M-002	31.21	0.0452	15.60	14.85	46.06
TOTAL:	120.19	0.1741	60.08	57.18	177.37	
PRIMER PISO ALTO	DEPARTAMENTO B-201					
	DEPARTAMENTO B-201	110.29	0.1598	55.13	52.47	162.76
	TOTAL:	110.29	0.1598	55.13	52.47	162.76
	DEPARTAMENTO B-202					
	DEPARTAMENTO B-202	110.29	0.1598	55.13	52.47	162.76
TOTAL:	110.29	0.1598	55.13	52.47	162.76	
SEGUNDO PISO ALTO	DEPARTAMENTO C-301					
	DEPARTAMENTO C-301	110.05	0.1594	55.01	52.36	162.41
	TOTAL:	110.05	0.1594	55.01	52.36	162.41
	DEPARTAMENTO C-302					
	DEPARTAMENTO C-302	110.05	0.1594	55.01	52.36	162.41
TOTAL	110.05	0.1594	55.01	52.36	162.41	
TOTAL:		690.39	1.0000	345.13	328.45	1018.84



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

6.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	DEPARTAMENTO A-101	129.52	18,76
	DEPARTAMENTO A-102	120.19	17,41
PRIMER PISO ALTO	DEPARTAMENTO B-201	110.29	15,98
	DEPARTAMENTO B-202	110.29	15,98
SEGUNDO PISO ALTO	DEPARTAMENTO C-301	110.05	15,94
	DEPARTAMENTO C-302	110.05	15,94
TOTAL		690.39	100,00



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

“VIZCAYA PARK-A”

CAPITULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio “VIZCAYA PARK - A” se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad 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 “VIZCAYA PARK - A” 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 Patios exteriores; y, 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 “VIZCAYA PARK - A” se encuentra ubicado en el sector de las inmediaciones del Colegio Talentos de Manta, Vía a Colegio Isaac Newton 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, Primer Piso alto, Segundo Piso alto, Tercer Piso alto, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

- **PLANTA BAJA:** Ubicada en el nivel +0.20 m, del edificio, sobre la cual se han planificado 2 Departamentos, áreas comunales de circulación peatonal y escalera a los departamentos superiores.
- **PRIMER PISO ALTO:** Ubicada en el nivel +3.20 m, del edificio, sobre la cual se han planificado 2 departamentos, áreas comunales de circulación peatonal y escalera a los departamentos superiores.

Página # 15

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO VIZCAYA PARK-A
MANTA-MANABI-ECUADOR



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

- **SEGUNDO PISO ALTO:** Ubicada en el nivel +6.20 m, del edificio, sobre la cual se han planificado 2 departamentos, áreas comunales de circulación peatonal y escalera a la terraza privada.
- **TERCER PISO ALTO:** Ubicada en el nivel +9.20 m, del edificio, sobre la cual se han planificado áreas comunales de terraza comunal, circulación peatonal y escalera a los pisos inferiores.

Art. 4.- En los planos del Edificio "VIZCAYA PARK - A", adjuntos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, se fija los linderos, dimensiones y ubicación de este, 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 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, seguro del Edificio 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.

Art. 7.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes todos los elementos y áreas del Edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Por lo tanto, las entradas principales tanto peatonales como vehiculares del Edificio, el área comunal, las áreas verdes, lobbies y las áreas de circulación vehiculares y peatonales comunales como escaleras, ductos, son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, con la excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de no haber el propietario pasado esta obligación al arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético en el contrato firmado por las partes.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. - Los gastos de administración reparación, conservación reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o de algún copropietario o usuario, los cuales será de cuenta exclusiva del responsable.

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

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor control del sistema de seguridad;
- d) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor uso de las instalaciones y áreas comunales;



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

- 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 adquiriente 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 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 con 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;
- l) El derecho de acceso y uso del interior de los bienes exclusivos es potestad de los propietarios de estos;



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

- 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, debido al valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada 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	18.76
	DEPARTAMENTO A-102	17.41
PRIMER PISO ALTO	DEPARTAMENTO B-201	15.98
	DEPARTAMENTO B-202	15.98
SEGUNDO PISO ALTO	DEPARTAMENTO C-301	15.94
	DEPARTAMENTO C-302	15.94
		100,00



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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 substancias 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 edificio 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

DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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 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.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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.

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 hiciere 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.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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 concurren 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.

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.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

- 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.
- 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.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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.

Art. 32.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del Edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica.

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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "VIZCAYA PARK - A", 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

Página # 25

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO VIZCAYA PARK-A
MANTA-MANABI-ECUADOR



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

- 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.
 - e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas juntamente 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.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y del Directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, 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 estas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.



DIFICIO VIZCAYA PARK - A

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.



Firmado electrónicamente por:
JONATHAN STEVEN
CEDENO SOLEDISPA

Arq. Jonathan Steven Cedeño Soledispa.
1016-2021-2348857.

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 01 SEP 2023 HORA: 15:00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REVISEC. 111A-2023-ALC-113



Ficha Registral-Bien Inmueble

82732

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23016125
Certifico hasta el día 2023-06-13:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXX
Fecha de Apertura: lunes, 27 marzo 2023

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: MANTA

Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanización Vizcaya Park, Jesús de Nazareth.

LINDEROS REGISTRALES:

Lotes de terrenos unificados en un solo cuerpo cierto signados como Lotes 04 y 05 de la Manzana "D" de la Urbanización Vizcaya Park, Jesús de Nazareth de la parroquia Manta, con las siguientes medidas y linderos: Con una superficie total de 345,13m2.

Frente: 20,00m - Lindera con calle pública

Atras: 20,02m - Lindera con calle pública

Derecho: 17,74m - Lindera con Lote No.06

Izquierdo: 16,75m - Lindera con Lote No.03

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	PLANOS	23 martes, 15 agosto 2017	500	534
COMPRA VENTA	UNIFICACION DE DOS LOTES DE TERRENOS	822 lunes, 27 marzo 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : PLANOS

[1 / 2] PLANOS

Inscrito el: martes, 15 agosto 2017

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 agosto 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

APROBACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION "VIZCAYA PARK" del cantón Manta. El Sr. Jaime Fernando Batallas Zapata por los derechos que representa al Señor Crhistian Fernando Batallas Ruiz. Predio ubicado en el Barrio Valle Gavilan Jesús de Nazareth de la parroquia Manta, provincia de Manabí. LOTE GARANTIAS. Lote No.1 Manzana A. 181,10m2. Lote No. 2 Manzana A. 181,10m2. Lote 7 Manzana B 180,00m2 Lote 8 Manzana B 180,00m2. Lote 9 Manzana B 180,00m2. Lote 10 Manzana B 180,00m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BATALLAS RUIZ CRHISTIAN FERNANDO	SOLTERA	



Registro de : **COMPRA VENTA**

[2 / 2] UNIFICACION DE DOS LOTES DE TERRENOS

Inscrito el: **lunes, 27 marzo 2023**

Nombre del Cantón: **MANTA**

Oficina donde se guarda el original: **NOTARIA PRIMERA DE MANTA**

Cantón Notaría: **MANTA**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 20 marzo 2023**

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

UNIFICACIÓN DE LOTES: Unificación de dos lotes de terrenos signados como Lotes 04 y 05 de la Manzana "D" de la Urbanización Vizcaya Park, Jesús de Nazareth de la parroquia Manta, con las siguientes medidas y linderos: FRENTE: 20,00m - Linderos con calle pública. ATRÁS: 20,02m - Linderos con calle pública. COSTADO DERECHO: 17,74m - Linderos con Lote No.06. COSTADO IZQUIERDO: 16,75m - Linderos con Lote No.03. Con una superficie total de 345,13m². El PROPIETARIO se encuentra representado por su apoderado el señor Jaime Batallas Zapata.

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

Número de Inscripción : 822

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 1725

Folio Final : 0

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BATALLAS RUIZ CRHISTIAN FERNANDO	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
Total Inscripciones >>	2

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

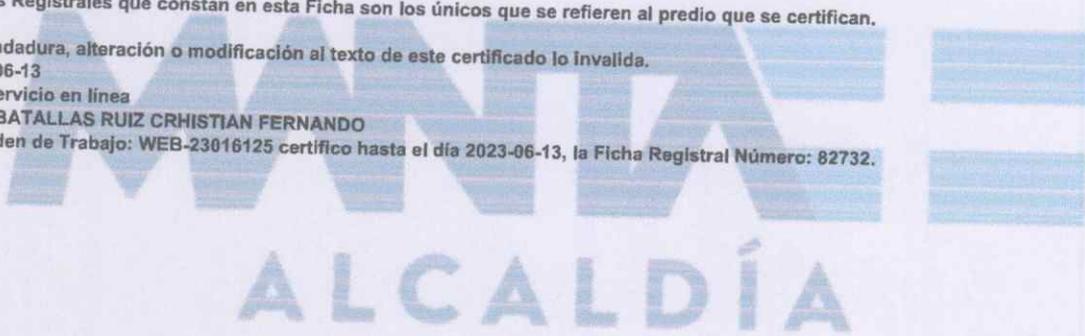
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2023-06-13

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : **BATALLAS RUIZ CRHISTIAN FERNANDO**

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23016125 certifico hasta el día 2023-06-13, la Ficha Registral Número: 82732.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 99 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



N° 062023-093769

Manta, lunes 12 junio 2023

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **BATALLAS RUIZ CRHISTIAN FERNANDO** con cédula de ciudadanía No. **1715973275**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: miércoles 12 julio 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



194627WSHRCPI

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Manta, jueves 27 abril 2023

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
PC04202301684

Tipo de solicitud: **NUEVO**

Número de permiso anterior aprobado: **SD**

PROPIETARIO(S)

CI/RUC - Nombres y Apellidos/Razon Social

1715973275-BATALLAS RUIZ-CRISTIAN FERNANDO

Tipo de Identificación: **CEDULA**

Nº: **1715973275**

Código Catastral: **1192413000**

Ubicación: **MANTA LOTES 04 Y 05 DE LA MANZANA "D" DE LA URBANIZACIÓN VIZCAYA PARK, JESÚS DE NAZARETH**

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Tipo de Edificación

VIVIENDAS

Área de Construcción

Planta Baja 200 m²
Segundo Piso Alto 200 m²
Tercer Piso Alto 125 m²
Total de m²: 525

VALOR DEL TRÁMITE

\$834.00
CAJERO "VIRTUAL" PLACETOPAY

2023-04-06 11:04:58

PROFESIONALES RESPONSABLES

Diseño Arquitectónico

1315844611-ZAMBRANO SOLORZANO CRISTHIAN XAVIER

Diseño Estructural

1722441936-MESIAS BASURTO DIEGO EFRAIN

Diseño Eléctrico

1311284127-BRAVO ZAMBRANO JOSE EDDISON

Diseño Sanitario

1304659277-BURGOS MENDOZA NIC FREDO

Responsable de la construcción

1315844611-ZAMBRANO SOLORZANO CRISTHIAN XAVIER



SERVACIÓN

Ninguna



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Fecha de Vencimiento: **26 de Abril del 2025**

Código Seguro de Verificación (CSV)



120600412PAX1OT

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalcidudano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: **2023-04-27 15:48:20**



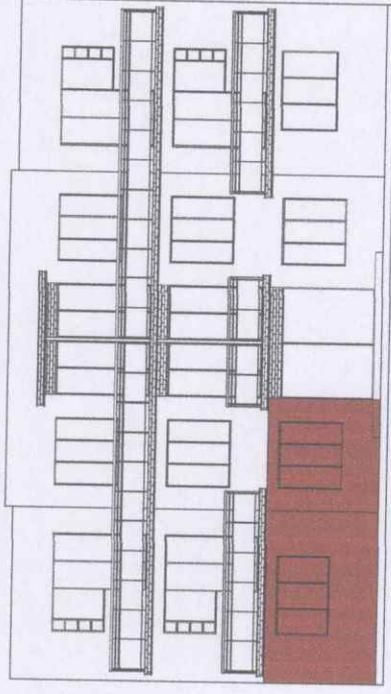
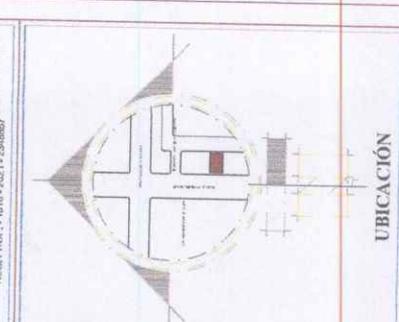
EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 DEPARTAMENTO A-101
 PLANTA BAJA
 88.98 m².
 + 0.20 m.

SIMBOLOGIA
 área privada
 áreas comunales

SERVICIOS:
 MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 REVISADO
 FECHA: 01/SEP/2023 HORA:
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

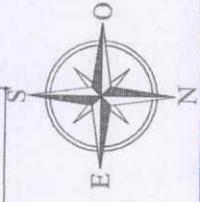
RESPONSABLE:
 AEO. JONATHAN CEBENO SOLEDISPA.
 REG. PROF. C. 016-2021-7-38887



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



CALLE PUBLICA

MEDIDAS Y LINDEROS	
POR ARRIBA:	Lindera con el departamento B-201.
POR ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 4.66ml, giro al P3 (NORTE) con 0.10ml, giro al P4 (OESTE) con 3.04ml, colinda con área comunal.
POR EL SUR:	Partiendo del P8 con dirección al P7 (OESTE) con 9.20ml, colinda con Patio exterior M-001.
POR EL ESTE:	Partiendo del P1 con dirección al P12 (SUR) con 3.35ml, giro al P11 (OESTE) con 0.20ml, giro al P10 (SUR) con 6.02ml, giro al P9 (ESTE) con 0.20ml, giro al P8 (SUR) con 1.63ml, colinda con Patio exterior M-001.
POR EL OESTE:	Partiendo del P4 con dirección al P5 (SUR) con 7.65ml, giro al P6 (OESTE) con 1.50ml, giro al P7 (SUR) con 3.45ml, colinda con departamento A-102 y áreas comunales (escalera y hall receptor).

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

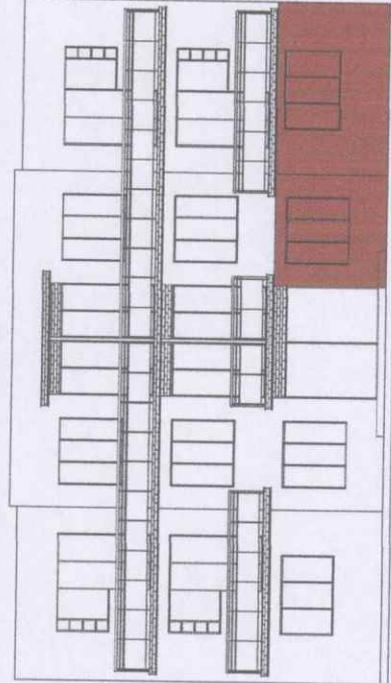
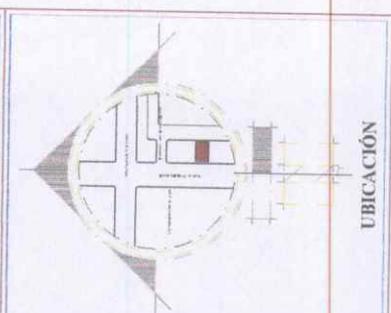
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 DEPARTAMENTO A-102
 PLANTA BAJA
 88,98 m².
 + 0.20 m.

SIMBOLOGIA
 área privada
 áreas comunales

SERVICIOS:
 MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 ALCALDÍA
 FECHA: 01 SEP 2023 HORA: 15:00
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 REG. B.F.C.P.A. 2023-A1

RESPONSABLE:

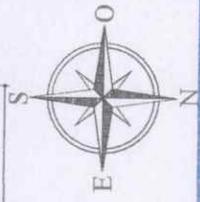
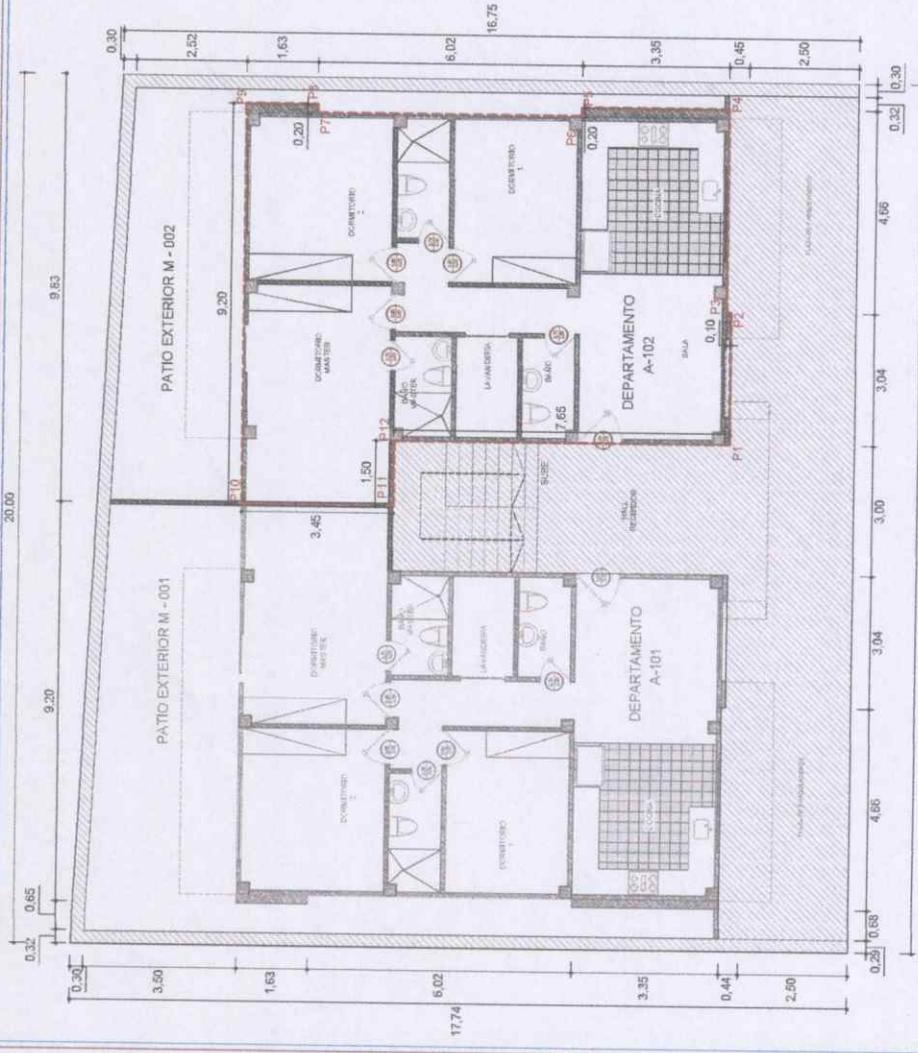
 ARQ. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA
 REG. PROF. 1016-2021-28867



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



CALLE PÚBLICA

MEDIDAS Y LINDEROS	
POR ARRIBA:	Líndera con el departamento B-202
POR ABAJO:	Líndera con terreno de la edificación.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 3.04ml, giro al P3 (SUR) con 0.10ml, giro al P4 (OESTE) con 4.66ml, colinda con área comunal (plaza de parqueaderos).
POR EL SUR:	Partiendo del P10 con dirección al P9 (OESTE) con 9.20ml, colinda con Patio exterior M-002.
POR EL ESTE:	Partiendo del P10 con dirección al P11 (NORTE) con 3.45ml, giro al P12 (OESTE) con 1.50ml, giro al P1 (NORTE) con 7.65ml, colinda con departamento A-101 y áreas comunales (escalera y Hall recibidor).
POR EL OESTE:	Partiendo del P9 con dirección al P8 (NORTE) con 1.63ml, giro al P7 (ESTE) con 0.20ml, giro al P6 (NORTE) con 6.02ml, giro al P5 (OESTE) con 0.20ml, giro al P4 (NORTE) con 3.35ml, colinda con Patio exterior M-002.

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

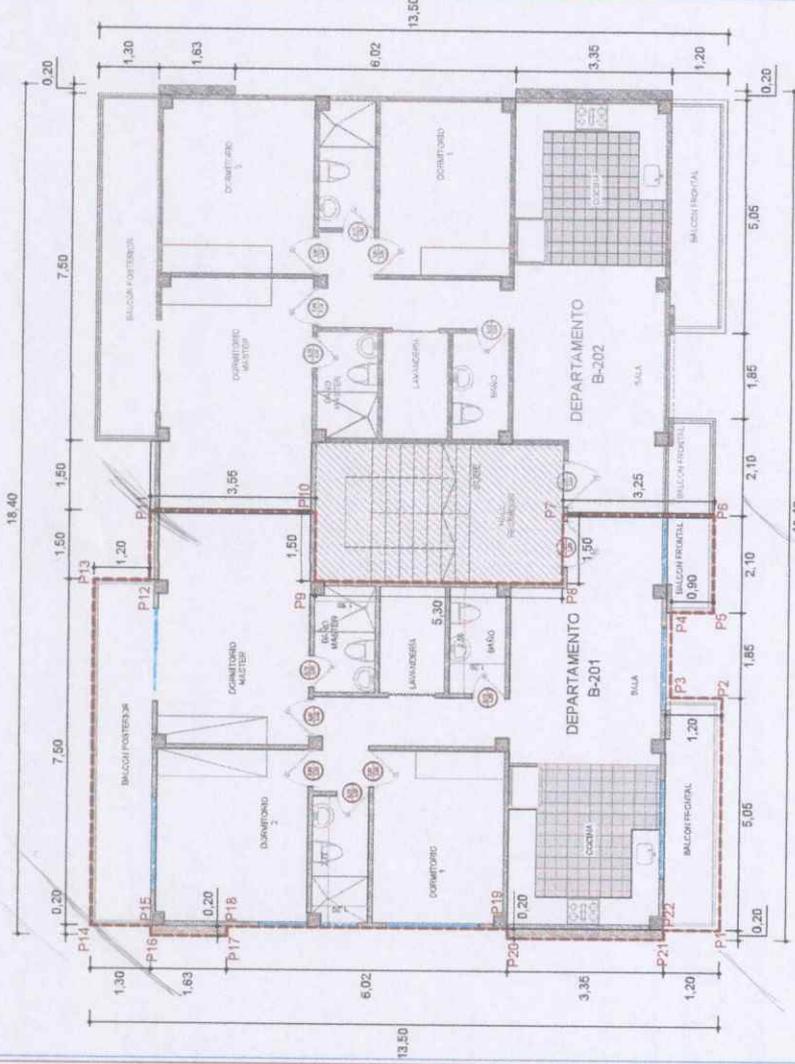
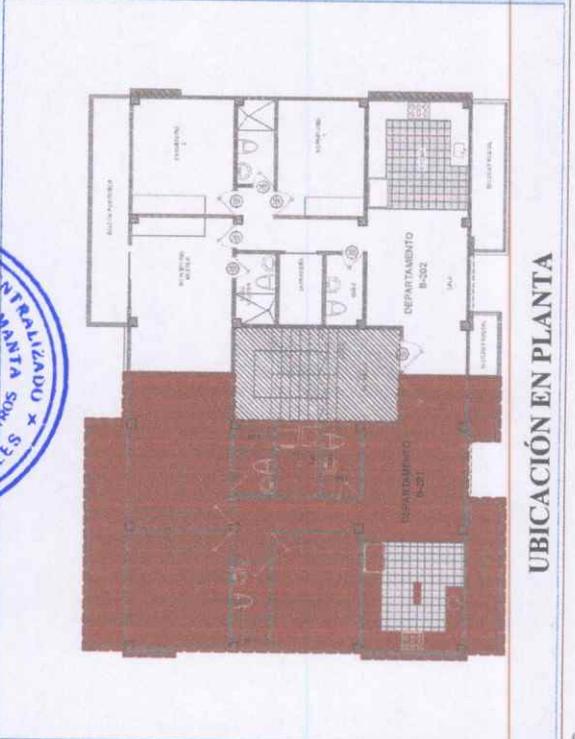
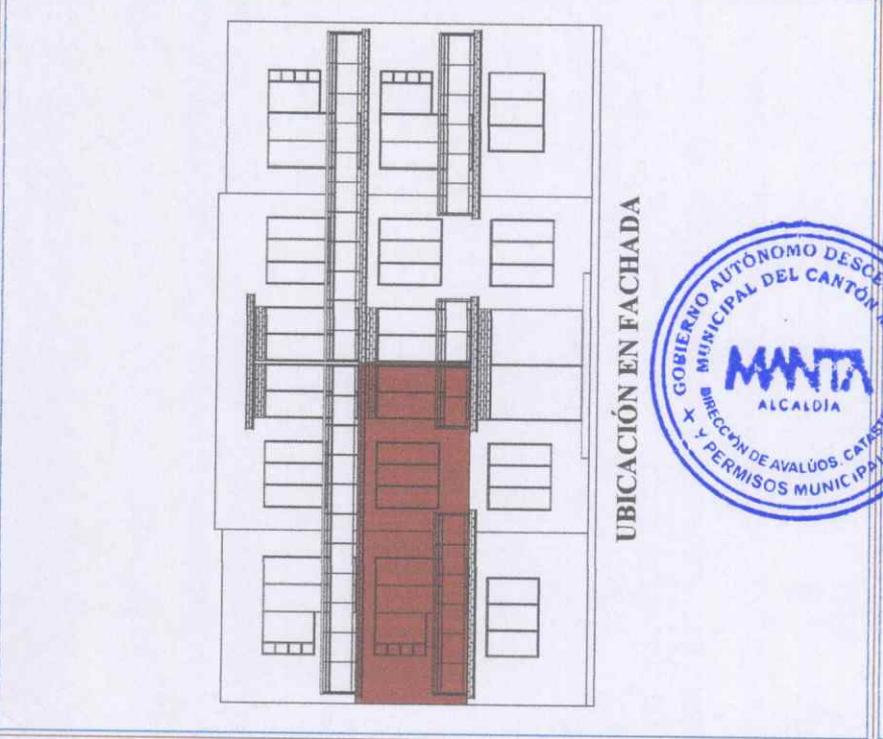
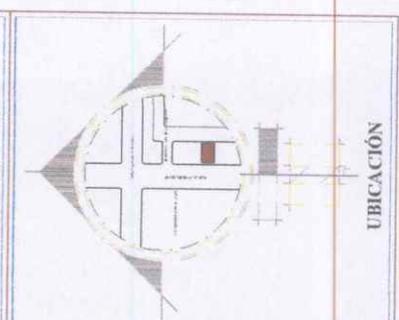
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 DEPARTAMENTO B-201
 N° DE PISO: PRIMER PISO ALTO
 AREA: 110.29 m².
 NIVEL: + 3.20 m.

SIMBOLOGIA
 área privada
 áreas comunales

SERVICIOS:
 MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO
 FECHA: 01/SEP 2023 HORA: 15:00
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 DES-150777A-2023-ALL-113

RESPONSABLE:

 ARG. JONATHAN CEDEÑO SOLEDISPA.
 RES. PRC. - 1001-2021-258887



MEDIDAS Y LINDEROS

POR ARRIBA:	Lindera con el departamento C-301
POR ABAJO:	Lindera con el departamento A-101
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 5.05ml, giro al P3 (SUR) con 1.20ml, giro al P4 (OESTE) con 1.85ml, giro al P5 (NORTE) con 0.90 ml, giro al P6 (OESTE) con 2.10 ml, colinda con espacio aéreo de áreas comunales.
POR EL SUR:	Partiendo del P14 con dirección al P13 (OESTE) 7.50ml, giro al P12 (NORTE) con 1.20ml, giro al P11 (OESTE) con 1.50 ml, colinda con espacio aéreo del Patio exterior M-001.
POR EL ESTE:	Partiendo del P14 con dirección al P15 (NORTE) con 1.30ml, giro al P16 (ESTE) con 0.20ml, giro al P17 (NORTE) con 1.63ml, giro al P18 (OESTE) con 0.20ml, giro al P19 (NORTE) con 6.02ml, giro al P20 (ESTE) con 0.20ml, giro al P21 (NORTE) con 3.35ml, giro al P22(OESTE) con 0.20ml, giro al P1 (NORTE) con 1.20ml, colinda con espacio aéreo de patio exterior M-001.
POR EL OESTE:	Partiendo del P6 con dirección al P7 (SUR) con 3.25ml, giro al P8 (ESTE) con 1.59ml, giro al P9 (SUR) con 5.30ml, giro al P10 (OESTE) con 1.50ml, giro al P11 (SUR) con 3.55ml, giro al P12 (ESTE) con 1.50ml, giro al P13 (SUR) con 1.20ml, colinda con departamento B-202 y área comunales (escaleras y hall receptor).

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ESPACIO: DEPARTAMENTO C-301
N° DE PISO: SEGUNDO PISO ALTO
AREA: 110.05 m ² .
NIVEL: + 6.20 m.

SIMBOLOGIA	área privada
	áreas comunales

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO 15/100

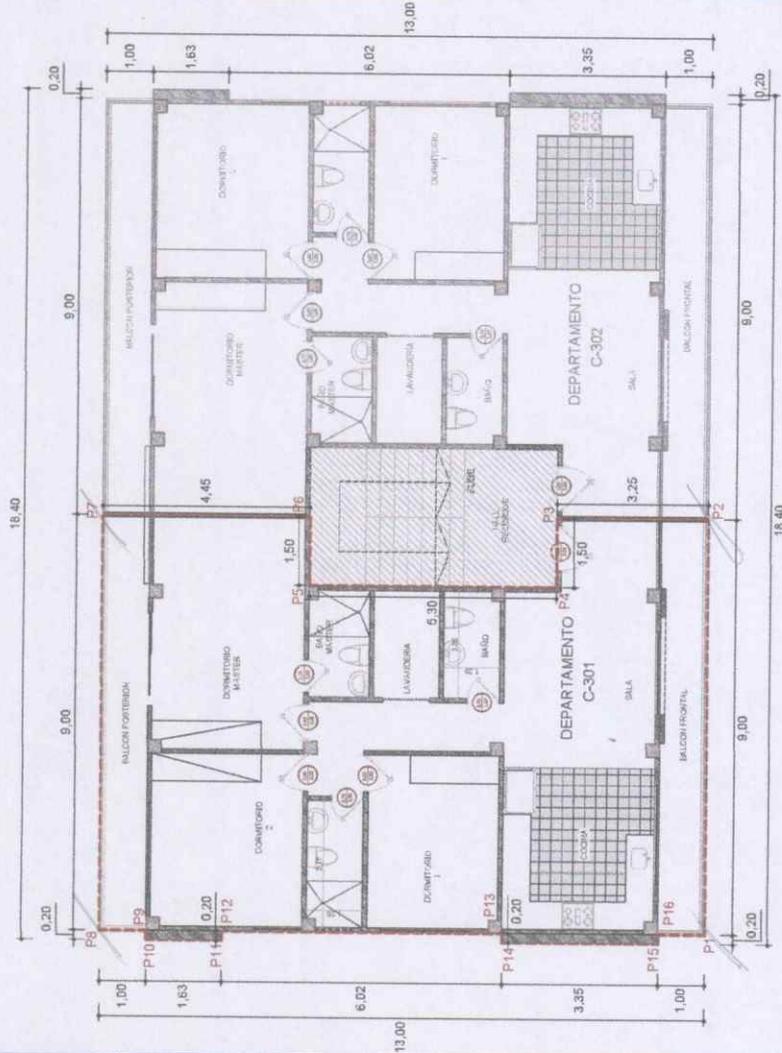
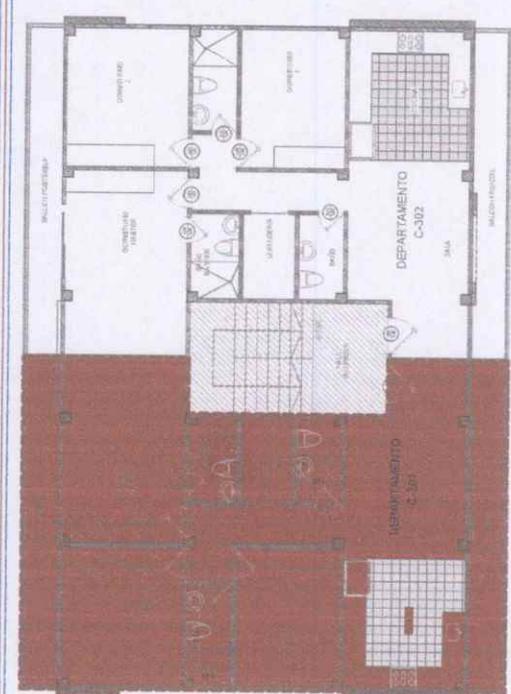
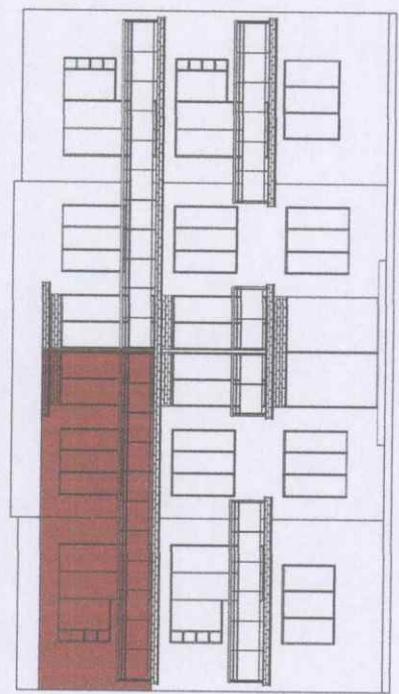
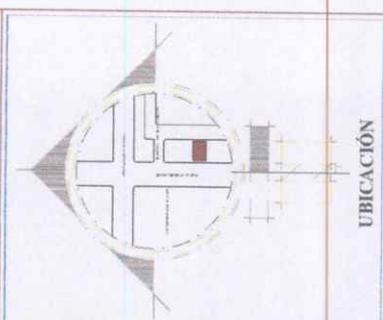
FECHA: 04 SEP 2023 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DES-PROC-1711-2023-ALC-113

RESPONSABLE:

ING. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA.
RES. PROF.: 1419-0217-000007



CALLE PUBLICA



MEDIDAS Y LINDEROS	
POR ARRIBA:	Lindera con la terraza privada.
POR ABAJO:	Lindera con el departamento B-201.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 9,00m), colinda con espacio aéreo de áreas comunales.
POR EL SUR:	Partiendo del P8 con dirección al P7 (OESTE) con 9,00m), colinda con espacio aéreo de Patio exterior M-001.
POR EL ESTE:	Partiendo del P8 con dirección al P9 (NORTE) con 1,00m), giro al P10 (ESTE) con 0,20m), giro al P11 (NORTE) con 1,63m), giro al P12 (OESTE) con 0,20m), giro al P13 (NORTE) con 6,02m), giro al P14 (ESTE) con 0,20m), giro al P15 (NORTE) con 3,35m), giro al P16 (OESTE) con 0,20m), giro al P1 (NORTE) con 1,00m), colinda con espacio aéreo de patio exterior M-001.
POR EL OESTE:	Partiendo del P7 con dirección al P6 (NORTE) con 4,45m), giro al P5 (ESTE) con 1,50m), giro al P4 (NORTE) con 5,30m), giro al P3 (OESTE) con 1,50m), giro al P2 (NORTE) con 3,25m), colinda con Departamento C-302 y áreas comunales (escaleras y hall recibidor).

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PLANTA BAJA

AREA CONSTRUIDA VENDIBLE: 249,71 m².

AREA COMUN: 95,42m².

AREA TOTAL: 345,13 m².

NIVEL: + 0,20 m.

SERVICIOS:

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA **REVISADO**

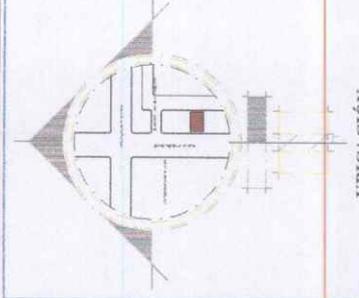
FECHA: 01 SEP 2023 HORA: 15:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REF. EPEC 171-2023-ALC-113

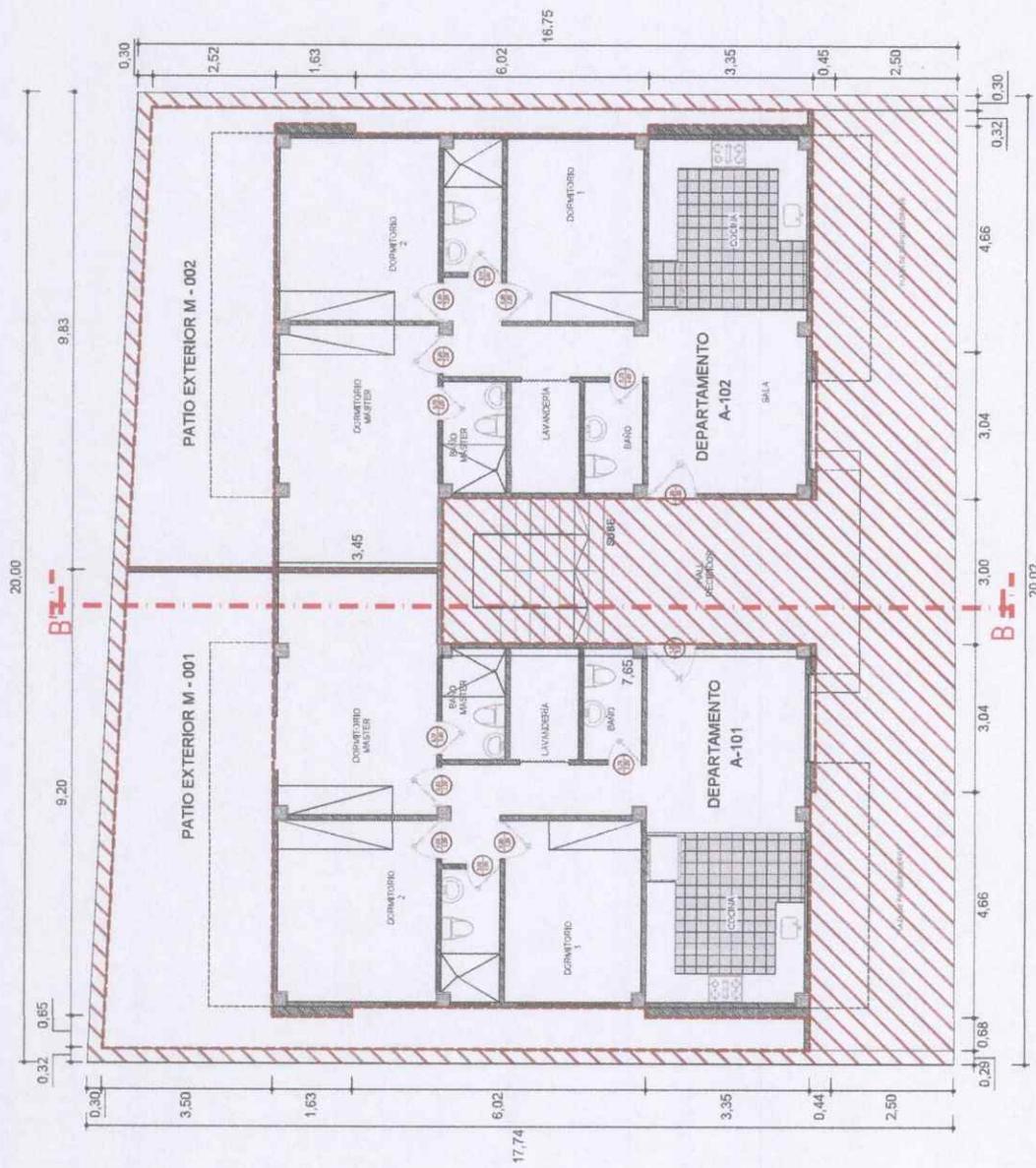
RESPONSABLE:



ARG. JONATHAN CEDEÑO SOLEDISPA.
Inscr. PROF. - INTC - 2021 - 238807

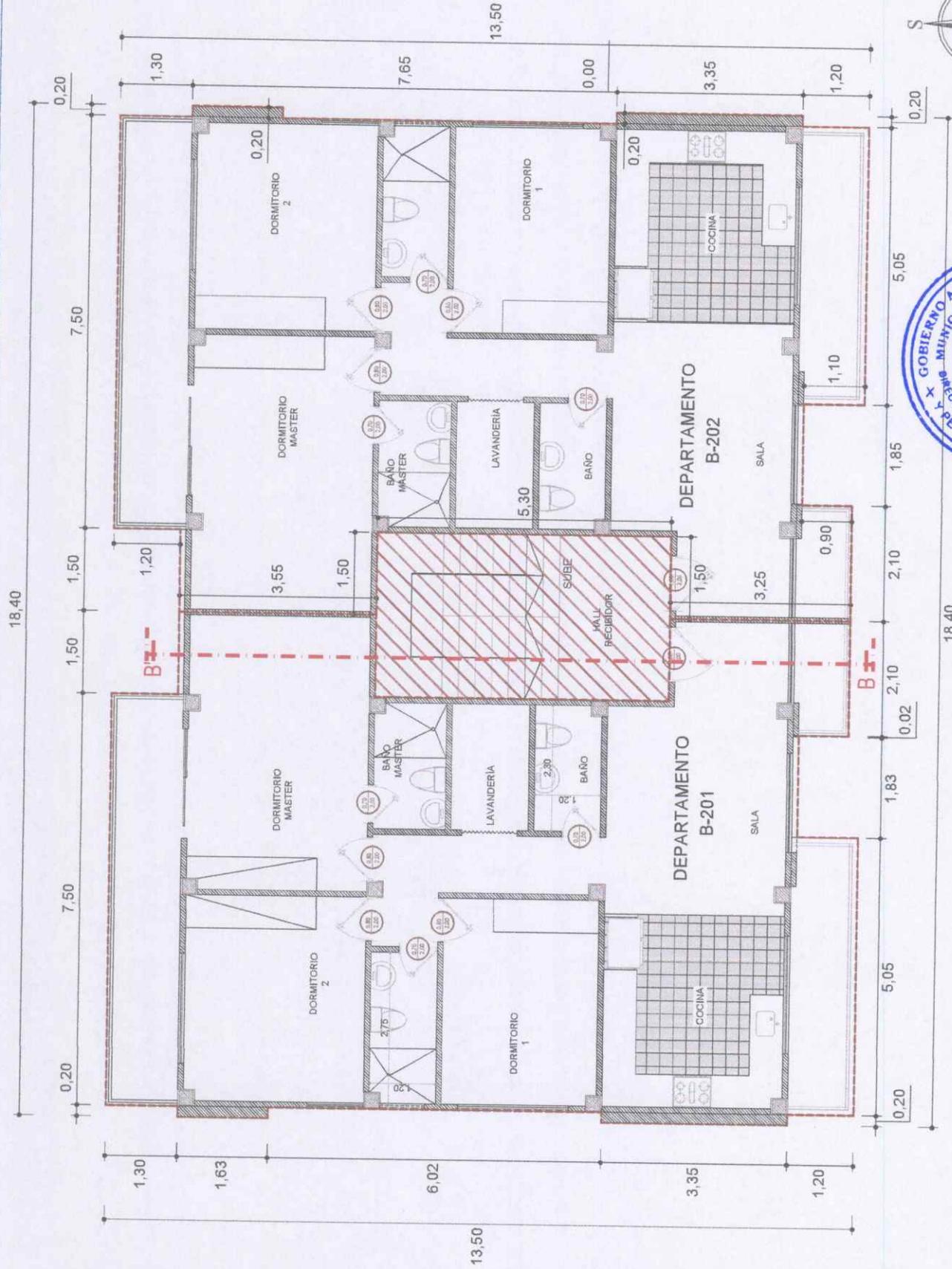


UBICACIÓN



CALLE PUBLICA

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PRIMER PISO ALTO
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE: 220.58 m ² .
AREA COMUN: 15.90m ² .
AREA TOTAL: 236.48 m ² .
NIVEL: + 3.20 m.

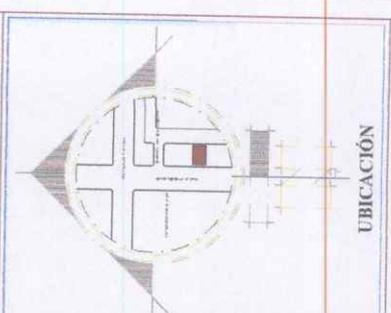
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA **REVISADO**

FECHA: 01 SEP 2023 HORA: 15:00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. DIRECTIVA-2023-ALC-113

RESPONSABLE:

ARG. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA.
REG. PROF.: 1016-2-2021-2348657



18,40
CALLE PUBLICA

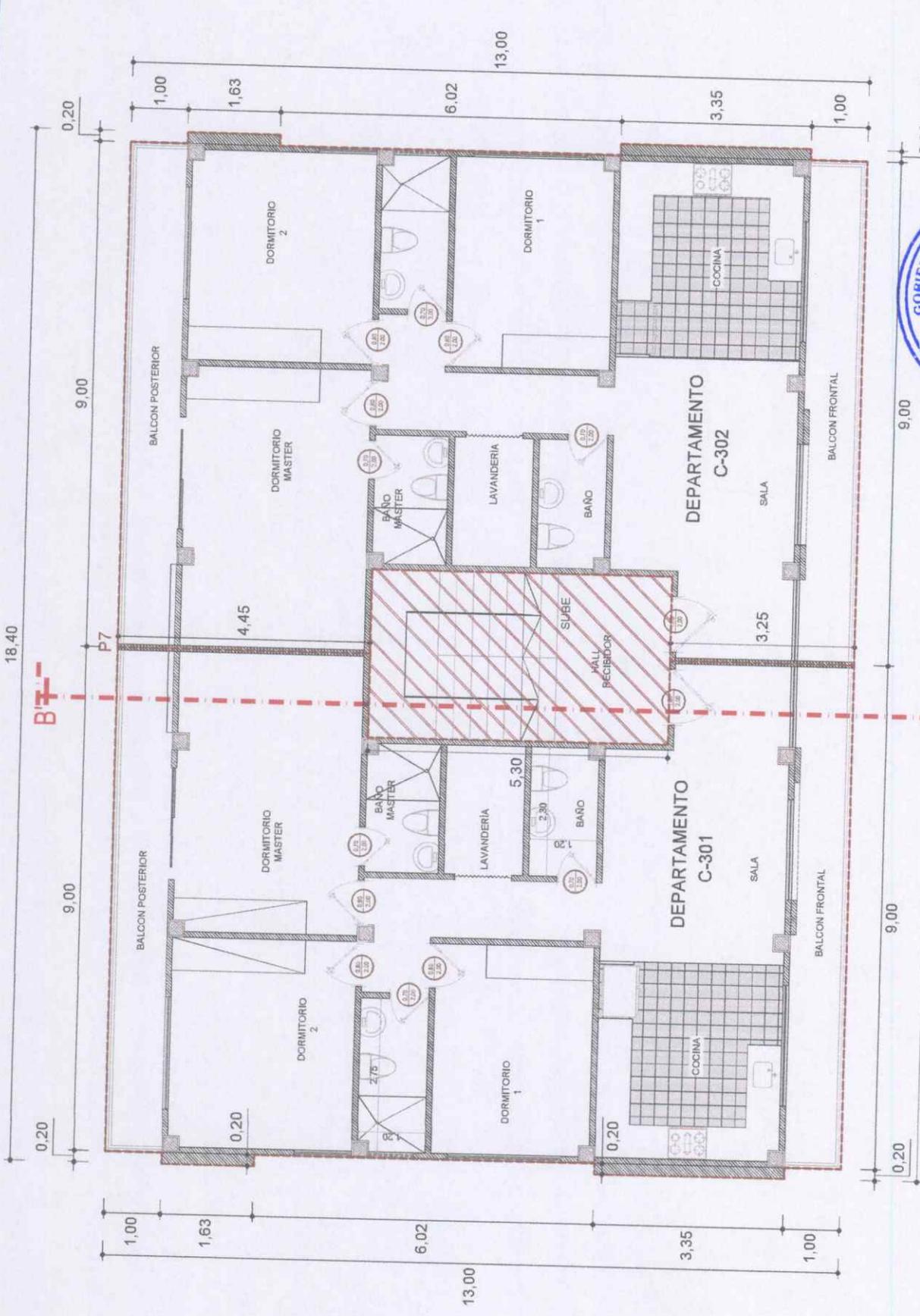
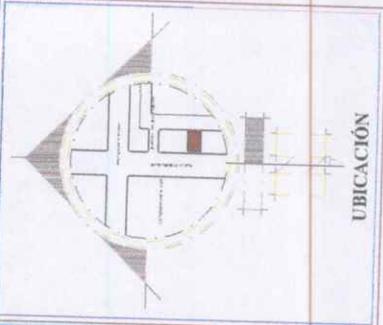
EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
SEGUNDO PISO ALTO
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE: 220.10 m ² .
AREA COMUN: 15.90m ² .
AREA TOTAL: 236.00 m ² .
NIVEL: + 6.20 m.

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO 15/100
FECHA: 01/SEP/2023 **HORA:**
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 REG. ELEC. 771-2023-ALC-113

RESPONSABLE:

 ABOG. JONATHAN CEDEÑO SOLEDISPA.
 REG. PROF. 1019 - 2021 - 2022



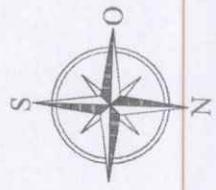
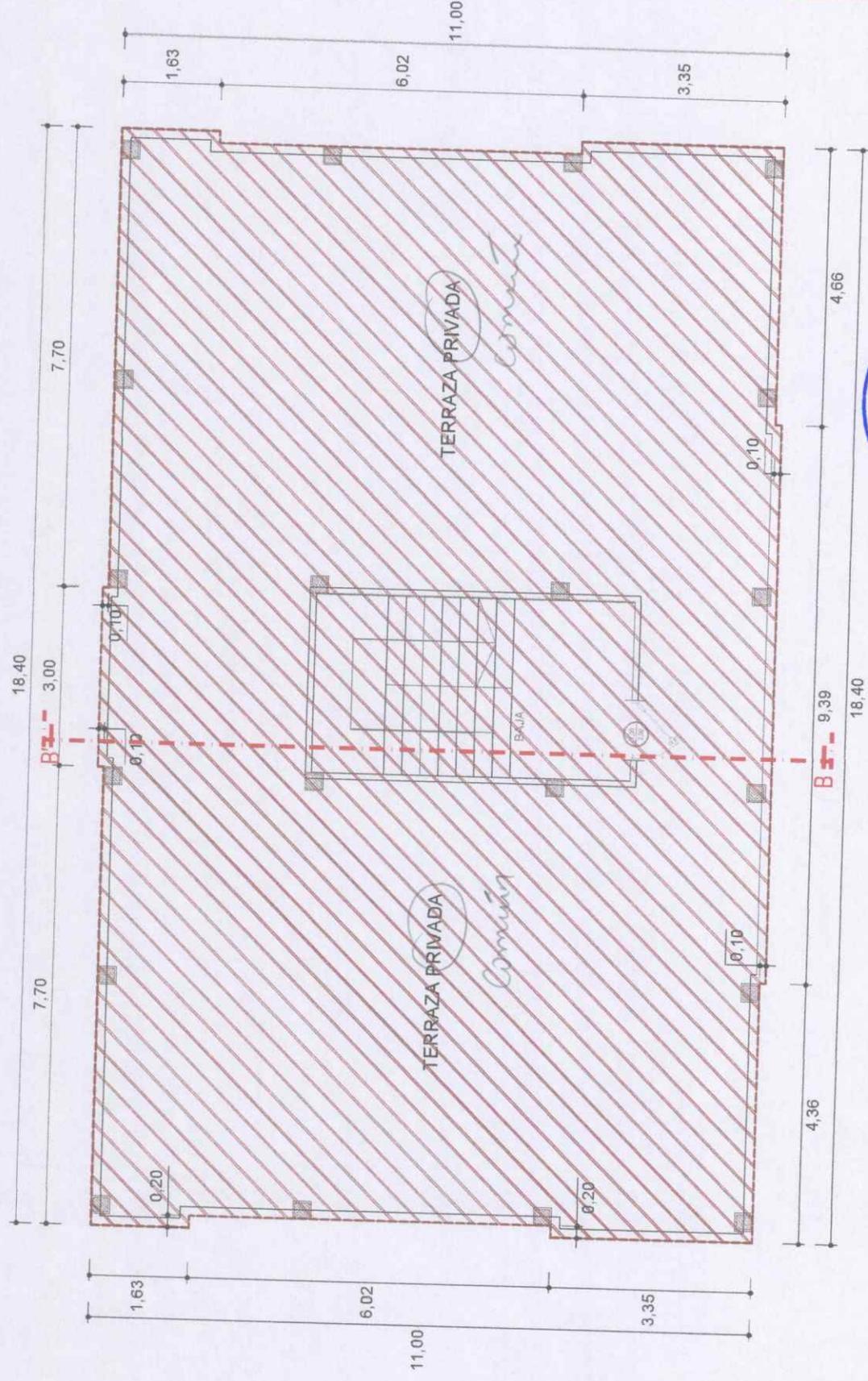
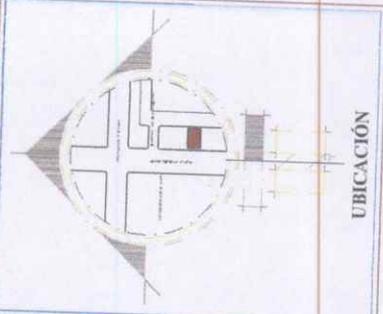
18,40
B-F
 CALLE PUBLICA

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	TERCER PISO ALTO
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE: 0.00 m ² .	AREA COMUN: 201.23m ² .
AREA TOTAL: 201.23 m ² .	NIVEL: + 9.20 m.
SERVICIOS:	RESPONSABLE:


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 01 SEP/2023 HORA: 15:00
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. 177A-2023-ALC-113


 ARQ. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA.
 REG. PROF. 1018 - 2021 - 2348887



CALLE PUBLICA

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTIENE: FACHADA PRINCIPAL

SERVICIOS:

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

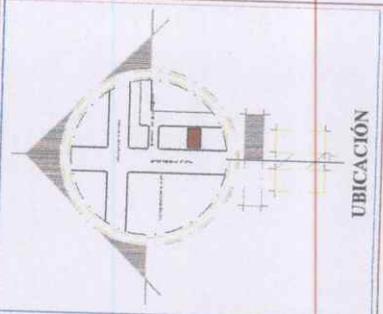
FECHA: 01 SEP 2023 15:00
HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
DES. SEC. TTA-2013-AL-113

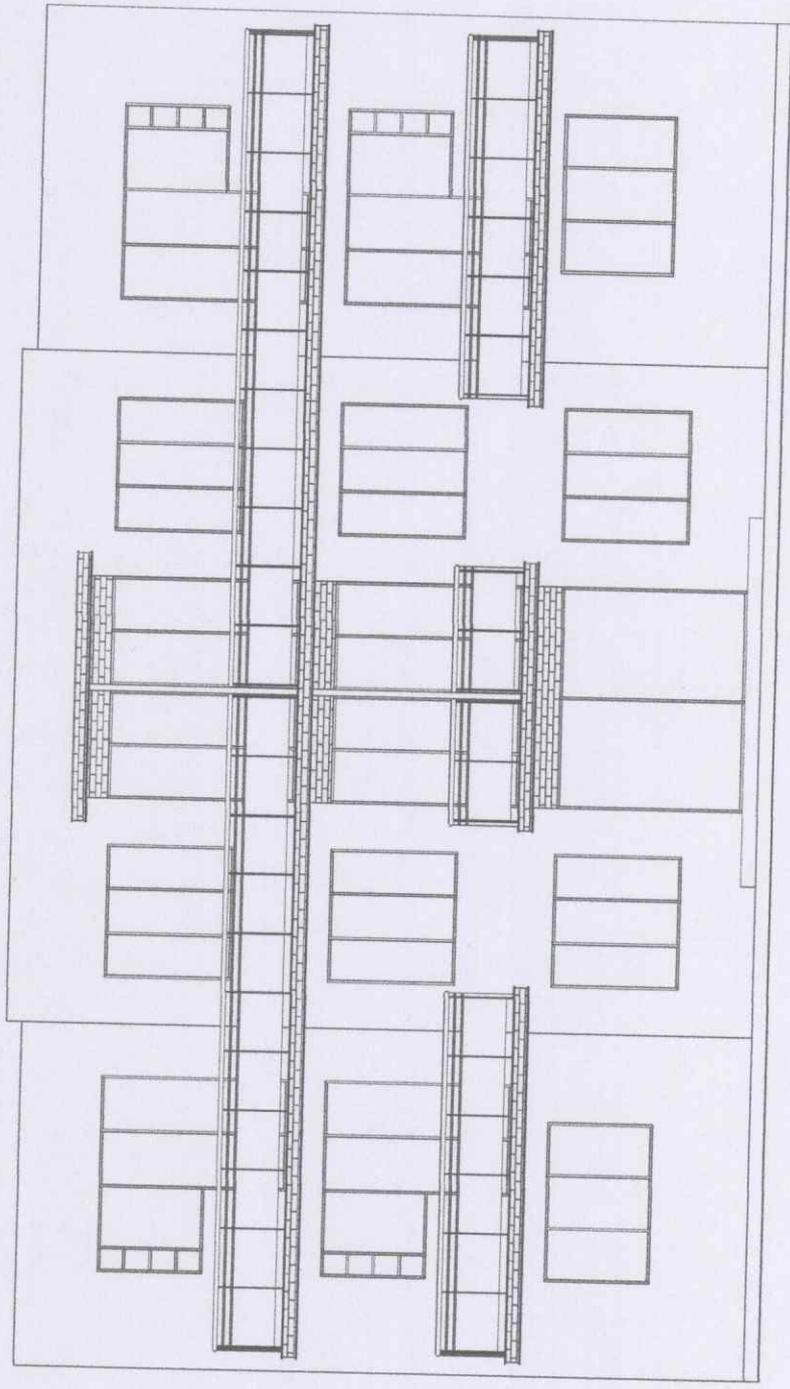
RESPONSABLE:



ARQ. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA
REG. PROF. 1018-201-338867



UBICACIÓN



FACHADA PRINCIPAL - CALLE PUBLICA

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONTIENE: CORTE ARQUITECTONICO

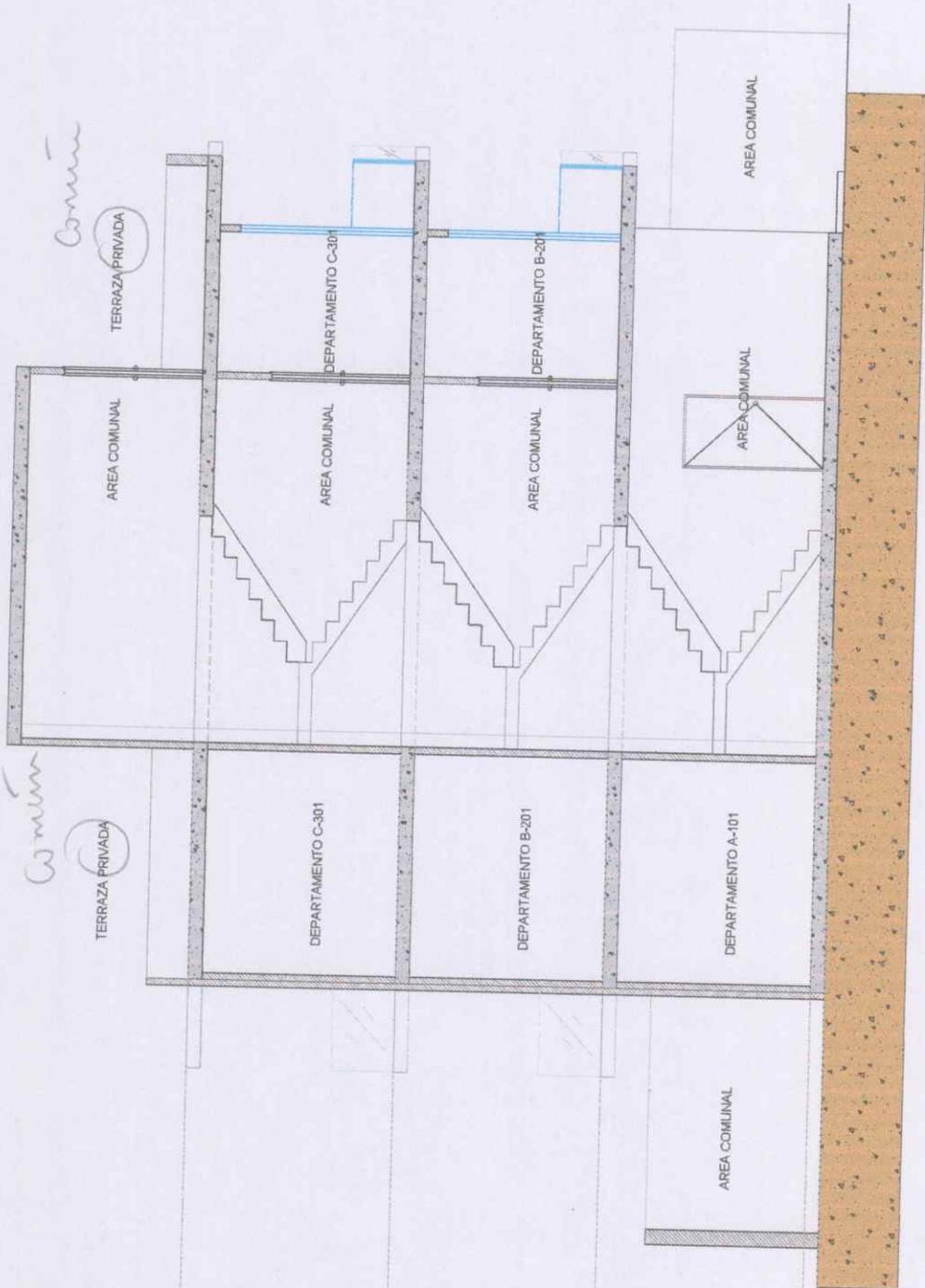
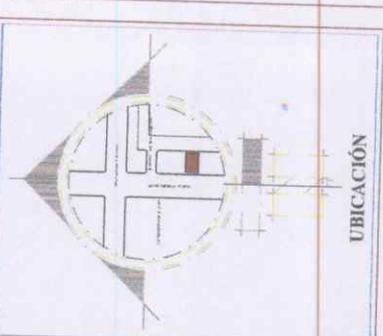
SERVICIOS:

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 07 SEP/2023 HORA: 15:00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
Des. EJEC 1771-2023-ALL-113

RESPONSABLE:
ING. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA
Insc. PROF. - 1018-2021-2348887



N+9.20

N+6.20

N+3.20

N+0.20

N+0.00



CORTE ARQUITECTONICO B-B' CALLE PUBLICA

EDIFICIO VIZCAYA PARK - A

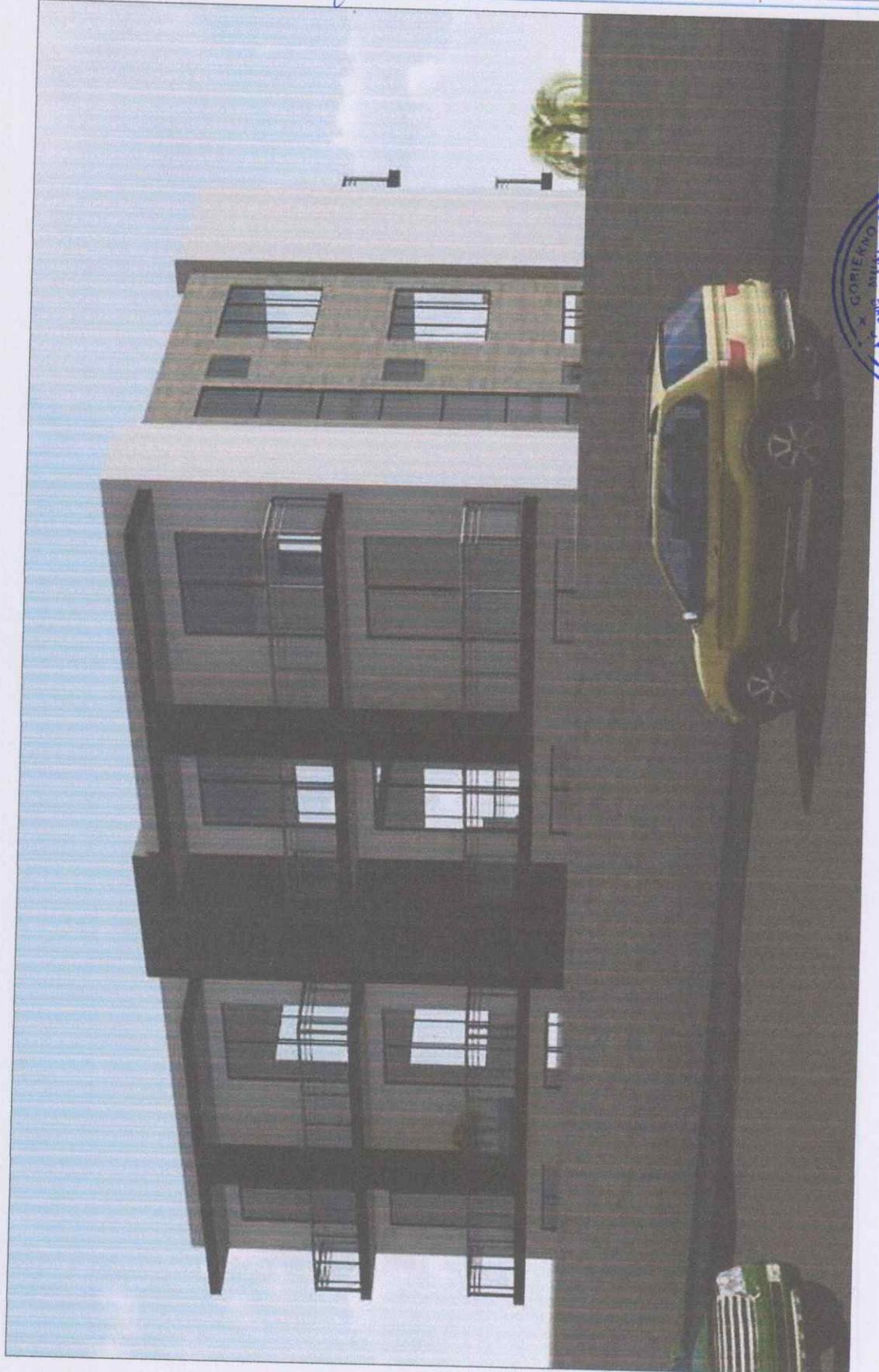
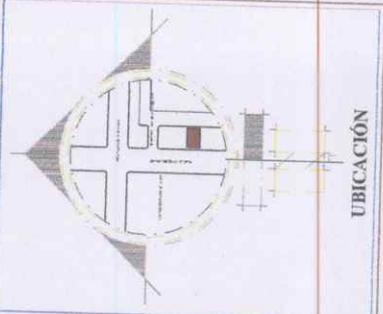
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTIENE: RENDER ARQUITECTONICO

SERVICIOS:

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO
FECHA: 07 SEP 2023 HORA: 15:00
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJECUTIVA-2023-AU-113

RESPONSABLE:
ARQ. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA.
REG. PROF. - 1018 - 2021 - 2348867



RENDER ARQUITECTONICO - VIA COLEGIO ISAAC NEWTON