

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA  
No. MTA-2023-ALC-015**

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

**CONSIDERANDO:**

- 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. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón"*.
- 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"*
- 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. 1 del Código Orgánico Administrativo, señala: Objeto. - Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público".
- Que** el Art. 47 del Código Orgánico Administrativo, establece: "La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación paraintervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley".
- 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. 11 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal establece: *“La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.”*
- Que** de fecha 03 de julio de 1998, el Alcalde de Manta Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño en uso de la facultad que le da el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal; y, en base al informe No. 113-DUPM-98 de fecha 11 de junio de 1998 favorable emitido por la Arq. Jackeline Jaramillo, Directora de Planeamiento Urbano, *“(…) hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio “Torres Locales y Departamentos Oro Verde” de propiedad de la Compañía CARTUJA S.A. ubicado en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez y Calle 23 de esta Ciudad (…)”.*
- Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: *“a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, 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”.*
- Que** mediante oficio S/N dirigido a los señores Ivo Cuka Kunjacic y Betty Elizabeth Auad Aguirre, propietarios de los Departamentos 801 y 802, de fecha 11 de enero de 2023, suscrito por la señora Ana Isabel Canelos Chiriboga, administradora del Edificio “CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA”, debidamente justificada con nombramiento vigente. Indica lo siguiente: *“(…) El suscrito, en calidad de Administrador del Edificio CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA, le informamos que las reformas internas que ustedes han realizado en los Departamentos 801 y 802 del octavo piso alto, de su propiedad, cuentan con el pleno conocimiento de este servidor y además de los condóminos o copropietarios de nuestro edificio, ya que las mismas no han originado ningún tipo de alteración de las áreas comunales del edificio (circulación y recreación) y tampoco determinan cambios o modificaciones en las alícuotas de los bienes privados (departamentos, bodegas y estacionamientos)(…)”.*

- Que** mediante oficio dirigido a la Ing. María Beatriz Santos Vélez, Alcaldesa (S) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 12 de enero de 2023, suscrito por los señores Ivo Cuka Kunjacic y Betty Elizabeth Auad Aguirre, propietarios de los Departamentos 801 y 802 del Edificio "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA". Indica lo siguiente: "(...) *Somos propietarios de los Departamentos 801 y 802 del octavo piso del edificio CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA, ante modificaciones que hemos realizado en nuestros departamentos y de las cuales tiene conocimiento los administradores, solicitamos se nos otorgue la aprobación de las reformas de la propiedad horizontal del antes citado edificio, para este fin estamos adjuntando toda la documentación legal y técnica (...)*".
- Que** mediante informe Nro. MTA-DACP-INF-160120231535, de fecha 16 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Candhy Jimena Ordoñez Cantos, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos (S), con relación a la petición de los señores Ivo Cuka Kunjacic y Betty Elizabeth Auad Aguirre, en calidad de propietarios de los Departamentos 801 y 802 del Edificio "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA". concluye en lo siguiente: "(...) *Con la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal y Planos, autorizada el 29 de Julio de 1998 por la Notaria Tercera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 05 de agosto de 1998, se elevó al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA cuyos promotores – propietarios fue la Compañía CARTUJA S.A. Dentro de este edificio en la octava planta alta con nivel + 32,02, constan planificados el Departamento 801 con un área neta de 215,50m<sup>2</sup>, alícuota de 3.1971, alícuota de terreno, alícuota de área común y un área total, posee la clave catastral 1-13-01-05-028 y la Ficha Registral – Bien Inmueble 2423; además también consta el Departamento 802 con un área de 215,50m<sup>2</sup>, alícuota de 3,2017, alícuota de terreno, alícuota de área común y un área total, posee la clave catastral 1-13-01-05-029 y la Ficha Registral – Bien Inmueble 2424. Estos dos departamentos actualmente son de propiedad de IVO CUKA KUNJACIC y BETTY ELIZABETH AUAD AGUIRRE, de acuerdo a la escritura de compraventa autorizada en la Notaria Tercera de Manta el 23 de diciembre de 1999 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 14 de enero de 2000. Los actuales propietarios IVO CUKA y BETTY AUAD, han rediseñado los antes citados Departamento 801 y 802, dando como resultado que a estos dos departamentos se le modifique o cambie el área neta vendible de cada departamento y también sus medidas, sus formas y por ende sus alícuotas de cada uno de los departamentos, pero sin variar las áreas totales y/o generales, porcentajes de: terreno, total construcción, vendible y comunal de la totalidad del edificio. Es importante señalar que se constató que el edificio y por lo consiguiente los departamentos 801 y 802 no presenta inconvenientes técnicos y/o estructurales. Con lo antes expuesto, luego de la inspección respectiva y del análisis de la documentación presentada que cumple con los parámetros técnicos que se amerita, en donde se han presentado las debidas justificaciones, tales como, la autorización presentada por la Sra. Ana Isabel Canelos Chiriboga, administradora del Edificio CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA, y demás anexos presentados en los planos de referencia para este caso, conociendo que la petición es formulada por los señores: IVO CUKA KUNJACIC Y BETTY AUAD AGUIRRE, en calidad de propietarios de los Departamentos 801 y 802, del mencionado edificio . Por lo consiguiente, salvando los criterios de índole jurídico en cuanto a la documentación presentada, informamos que queda bajo vuestro*

*análisis y responsabilidad dichos elementos, dentro del proceso de la aprobación, siendo así, esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a los departamentos 801 y 802 del Edificio CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA Parroquia Manta, Cantón Manta, por todos los antecedentes antes expuesto (...)*".

**Que** mediante informe No. MTA-DPSI-INF-200120231554, de fecha 20 de enero de 2023, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "(...) *En virtud de los antecedentes expuestos, y la normativa legal invocada, esta Procuraduría Síndica recomienda acoger el informe contenido en el informe Nro. Nro. MTA-DACP-INF-160120231535, de fecha 16 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Candhy Jimena Ordoñez Cantos, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos (S), mediante el cual indica, atender de manera favorable la petición realizada por los señores Ivo Cuka Kunjacic y Betty Elizabeth Auad Aguirre, propietarios de los Departamentos 801 y 802 del Edificio "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA", ubicados en la Parroquia Manta del Cantón Manta.*

*Por tanto, una vez que se cuenta con la autorización mediante Oficio S/N dirigido a los señores Ivo Cuka Kunjacic y Betty Elizabeth Auad Aguirre, propietarios de los Departamentos 801 y 802, de fecha 11 de enero de 2023, suscrito por la señora Ana Isabel Canelos Chiriboga, administradora del Edificio "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA", en donde no existe alteraciones de ninguna índole: aspectos técnicos, cuadro de alícuotas, cuadro de gastos comunales; reglamento del Condominio en mención. 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-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, y acorde al acto administrativo se proceda a modificar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de los departamentos 801 y 802 del Edificio "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA", en el cual mediante el presente estudio el Arq. Adil Rafael Cedeño Vera, Arquitecto Responsable, propone MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA", conforme consta en informe técnico MTA-DACP-INF-160120231535, de fecha 16 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Candhy Jimena Ordoñez Cantos, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos (S). (...)*".

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

### **RESUELVO:**

**Artículo 1.- MODIFICAR** la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de fecha 03 de julio de 1998, del Edificio "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA", ubicado en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez y calle 23 de la Parroquia Manta del Cantón Manta de acuerdo al proyecto de modificatoria de propiedad horizontal presentado por el Arq. Adil Rafael Cedeño Vera, con las reformas realizadas, y aprobado por el área técnica de acuerdo al memorando MTA-DACP-INF-



**EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL  
ORO VERDE MANTA**

---

---

**EDIFICIO**

**CONDOMINIOS  
DEPARTAMENTOS  
HOTEL ORO  
VERDE MANTA**

**REFORMA ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

*Recibido  
26/01/2023  
11:50  
Yessy*

**ENERO 2023**



# EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

---

1.- DATOS GENERALES

2.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA  
DEPARTAMENTO

3.- INFORMACION PARA EL PROCESO

4.- CUADRO DE ALICUOTAS

5.- PLANOS



# EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

## REFORMA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

### 1.- DATOS GENERALES.-

Con la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal y Planos, autorizada el 29 de Julio de 1998 por la Notaria Tercera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 05 de agosto de 1998, se elevó al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA cuyo promotores – propietarios fue la Compañía CARTUJA S.A.

Dentro de este edificio en la octava planta alta con nivel + 32,02, constan planificados el **Departamento 801** con un área neta de 215,50m<sup>2</sup>, alicuota de 3.1971, alicuota de terreno, alicuota de área común y un área total, posee la clave catastral 1-13-01-05-028 y la Ficha Registral – Bien Inmueble 2423; además también consta el **Departamento 802** con un área de 215,50m<sup>2</sup>, alicuota de 3,2017, alicuota de terreno, alicuota de área común y un área total, posee la clave catastral 1-13-01-05-029 y la Ficha Registral – Bien Inmueble 2424. Estos dos departamentos actualmente son de propiedad de IVO CUKA KUNJACIC y BETTY ELIZABETH AUAD AGUIRRE, de acuerdo a la escritura de compraventa autorizada en la Notaria Tercera de Manta el 23 de diciembre de 1999 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 14 de enero de 2000

Los actuales propietarios IVO CUKA y BETTY AUAD, han rediseñado los antes citados Departamento 801 y 802, dando como resultado que a estos dos departamentos se le modifique o cambie el área neta vendible de cada departamento y también sus medidas, sus formas y por ende sus alicuotas de cada uno de los departamentos, pero sin variar las áreas totales y/o generales, porcentajes de: terreno, total construcción, vendible y comunal de la totalidad del edificio. Es importante señalar que se constató que el edificio y por lo consiguiente los departamentos 801 y 802 no presenta inconvenientes técnicos y/o estructurales.

### 2.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DEPARTAMENTOS:

#### **2.1.- DEPARTAMENTO 801**

Se encuentra planificado de Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio de Servicio, tres Dormitorios, tres y medio Baños y Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** 247,64m<sup>2</sup> con losa de tapa de octavo piso

**Por abajo:** 247,64m<sup>2</sup> con losa de piso de octavo piso

**Por el Norte:** partiendo del vértice Noreste hacia el Oeste, terraza en 4,50m. con fachada Norte, luego giramos 90° hacia el Sur en 1,60m., luego giramos 90° hacia el Oeste en 4,45m. con fachada norte.

**Por el Sur:** partiendo del vértice Sureste hacia el Oeste en 4,90m. con fachada Sur, luego giramos 90° hacia el Sur en 1,40m. con fachada Este, luego giramos 90° hacia el Oeste en 0,80m. con fachada Sur, luego giramos 90° hacia el Sur en 3,90m. con fachada Este, luego giramos 90° hacia el Oeste en 9,60m. con fachada Sur.



## EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

**Por el Este:** partiendo del vértice Sureste hacia el Norte en 0,50m. con fachada Este, luego giramos 90° hacia el Este en 0,40m. con fachada Sur, luego giramos 90° hacia el Norte lindera en 6,90m. con fachada Este, luego giramos 90° hacia el Oeste en 0,40m. con fachada Norte, luego giramos 90° hacia el Norte en 6,75m. con fachada Este, luego giramos 90° hacia el Oeste en 1,50m. con fachada Norte, luego giramos 90° hacia el Norte en 5,60m. con fachada Este, continuamos en la misma dirección con terraza en 2,55m. con fachada Este.

**Por Oeste:** partiendo del vértice Noroeste hacia el Sur en 9,20m. con Departamento 802, luego giramos 90° hacia el Este en 0,80m. con hall de ascensores, luego giramos 45° hacia el Sureste en 1,65m. con hall ascensores, luego giramos 135° hacia el Sur en 0,90m. con hall ascensores, luego giramos 90° hacia el Este en 1,80m. con ducto ascensores, luego giramos 90° hacia el Sur en 6,05m. con ducto ascensores, luego giramos 90° hacia el Oeste en 0,60m con ducto sanitario, luego giramos 90° hacia el Norte en 1,15m. con ducto sanitario, luego giramos 90° hacia el Oeste en 2,20m. con ducto ascensores, continuamos en la misma dirección en 1,00m. con hall ascensores, giramos 90° hacia el Sur en 1,75m. con ducto eléctrico, luego giramos 90° hacia el Oeste en 1,00m. con ducto eléctrico, luego giramos 90° hacia el Norte en 1,75m. con ducto eléctrico, luego giramos 90° hacia el Oeste en 2,60m. con hall escaleras, luego giramos 90° hacia el Sur en 2,25m. con ducto eléctrico y Departamento 802, luego giramos 90° hacia el Oeste en 1,26m. con Departamento 802, luego giramos 90° hacia el Sur en 2,08m. con Departamento 802, luego giramos 90° hacia el Oeste en 1,15m. con Departamento 802, luego giramos 90° hacia el Sur en 1,40m. con fachada Oeste, luego giramos 90° hacia el Este en 0,80m. con fachada Sur, luego giramos 90° hacia el Sur en 3,90m.

Área Departamento **247,64m<sup>2</sup>**., Área Terraza **10,69m<sup>2</sup>**., **Área Total del Departamento 258,33m<sup>2</sup>**

### 2.2.- DEPARTAMENTO 802

Se encuentra planificado de Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio de Servicio, dos Dormitorios, dos y medio Baños y Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** 161,98m<sup>2</sup> con losa de tapa de octavo piso

**Por abajo:** 161,98m<sup>2</sup> con losa de piso de octavo piso

**Por el Norte:** partiendo del vértice Noroeste hacia el Este, terraza en 4,50m. con fachada norte, luego giramos 90° hacia el Sur en 1,60m., luego giramos 90° hacia el Este en 4,45m. con fachada Norte.

**Por el Sur:** partiendo del vértice Sureste hacia el Oeste en 1,15m. con Departamento 801, luego continua en esta dirección con 4,90m. con fachada Sur.

**Por Este:** partiendo del vértice Noreste hacia el Sur en 9,20m. con Departamento 801, luego giramos 90° hacia el Oeste en 0,20m. con hall de ascensores, luego giramos 45° hacia el Suroeste en 1,65m. con hall ascensores, luego giramos 135° hacia el Sur en 0,90m. con hall ascensores, luego giramos 90° hacia el Oeste en 2,40m. con escalera de emergencia, luego giramos 90° hacia el Sur en 6,05m. con escalera de emergencia, luego giramos 90° hacia el Este en 0,60m con ducto sanitario, luego giramos 90° hacia el Sur en 1,10m. con Departamento 801, luego giramos 90° hacia el Oeste en 1,26m. con Departamento 801, luego giramos 90° hacia el Sur en 2,08m. con Departamento 801.

**Por el Oeste:** partiendo del vértice Suroeste hacia el Norte en 0,50m. con fachada calle 23, luego giramos 90° hacia el Oeste en 0,40m. con fachada Sur, luego giramos 90° hacia el Norte con en 6,90m. con fachada calle 23, luego giramos 90° hacia el Este en 0,40m. con fachada Norte, luego giramos 90° hacia el Norte en 6,75m. con fachada calle 23, luego giramos 90° hacia



## EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

el Este en 1,50m. con fachada Norte, luego giramos 90° hacia el Norte en 5,60m. con fachada calle 23, continuamos en la misma dirección con terraza en 2,55m. con fachada calle 23.  
Area Departamento **161,98m<sup>2</sup>**, Area Terraza **10,69m<sup>2</sup>**, **Area total del Departamento 172,67m<sup>2</sup>**

### 3.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

#### 3.1.- AREAS GENERALES:

3.1.1.- Área Total de terreno:	1.585,73m <sup>2</sup> .
3.2.1.- Total de construcción:	10.321,61m <sup>2</sup>
3.3.1.- Total de Área Común:	3.791,13m <sup>2</sup> .
3.4.1.- Área Neta Vendible:	6.530,48m <sup>2</sup> .

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

FECHA: 23 ENE 2023 HORA: 12/30

*[Firma]*

-----  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
DES FERG No 178-2023-ALL-015  
- MODIFICATORIA -



## EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

### 4.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DENOMINACION	NIVEL	AREA CONSTRUIDA	COEFICIENTE USO	AREA PONDERADA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL	AREA TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
LOCAL # 1	7,20	24,42	1	24,42	0,3739	0,3739	5,93	14,18	38,60
LOCAL # 2	7,20	43,13	1	43,13	0,6804	0,6804	10,47	25,04	68,17
LOCAL # 3	7,20	21,00	1	21,00	0,3216	0,3216	5,10	12,19	33,19
LOCAL # 4	7,20	63,47	1	63,47	0,9719	0,9719	15,41	38,85	100,32
LOCAL # 5	7,20	63,47	1	63,47	0,9719	0,9719	15,41	38,85	100,32
LOCAL # 6	7,20	21,00	1	21,00	0,3216	0,3216	5,10	12,19	33,19
LOCAL # 7	7,20	43,13	1	43,13	0,6804	0,6804	10,47	25,04	68,17
LOCAL # 8	7,20	24,42	1	24,42	0,3739	0,3739	5,93	14,18	38,6
LOCAL # 9	7,20	34,89	1	34,89	0,5343	0,5343	8,47	20,25	55,14
DEPARTAMENTO 101	10,60	115,26	1	115,26	1,7650				
TERRAZA DEPTO. 101	10,60	10,69	0,4	4,28	0,0655	1,8304	29,03	69,39	188,93
DEPARTAMENTO 102	10,60	115,26	1	115,26	1,7650				
TERRAZA DEPTO. 102	10,60	10,69	0,4	4,28	0,0655	1,8304	29,03	69,39	188,93
DEPARTAMENTO 103	10,60	92,79	1	92,79	1,4209	1,4209	22,53	53,87	146,66
DEPARTAMENTO 104	10,60	91,96	1	91,96	1,4082	1,4082	22,33	53,39	145,35
DEPARTAMENTO 201	13,66	115,26	1	115,26	1,7650				
TERRAZA DEPTO. 201	13,66	10,69	0,4	4,28	0,0655	1,8304	29,03	69,39	188,93
DEPARTAMENTO 202	13,66	115,26	1	115,26	1,7650				
TERRAZA DEPTO. 202	13,66	10,69	0,4	4,28	0,0655	1,8304	29,03	69,39	188,93
DEPARTAMENTO 203	13,66	92,79	1	92,79	1,4209	1,4209	22,53	53,87	146,66
DEPARTAMENTO 204	13,66	91,96	1	91,96	1,4082	1,4082	22,33	53,39	145,35
DEPARTAMENTO 301	16,72	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 301	16,72	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 302	16,72	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 302	16,72	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 401	19,78	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 401	19,78	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 402	19,78	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 402	19,78	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 501	22,84	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 501	22,84	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 502	22,84	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 502	22,84	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 601	25,9	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 601	25,9	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 602	25,9	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 602	25,9	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 701	28,96	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 701	28,96	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 702	28,96	204,51	1	204,51	3,1318				
TERRAZA DEPTO. 702	28,96	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,1971	50,70	121,21	329,99
DEPARTAMENTO 801	32,02	247,64	1	247,64	3,7920	3,8575	61,17	146,24	398,16
TERRAZA DEPTO. 801	32,02	10,69	0,4	4,28	0,0655				



## EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

DEPARTAMENTO 802	32,02	161,98	1	161,98	2,4804				
TERRAZA DEPTO. 802	32,02	10,69	0,4	4,28	0,0655	2,5459	40,37	96,52	262,78
DEPARTAMENTO 901	35,05	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 901	35,05	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 902	35,05	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 902	35,05	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1001	38,14	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1001	38,14	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1002	38,14	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1002	38,14	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1101	41,20	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1101	41,20	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1102	41,20	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1102	41,20	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1201	44,26	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1201	44,26	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1202	44,26	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1202	44,26	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1301	47,32	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1301	47,32	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1302	47,32	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1302	47,32	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1401	50,38	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1401	50,38	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
DEPARTAMENTO 1402	50,38	204,81	1	204,81	3,1362				
TERRAZA DEPTO. 1402	50,38	10,69	0,4	4,28	0,0655	3,2017	50,77	121,38	330,47
ESTACIONAMIENTO 1-D	1,24	14,75	0,5	7,38	0,1129	0,1129	1,79	4,26	11,66
ESTACIONAMIENTO 2-D	1,24	13,75	0,5	6,88	0,1063	0,1063	1,67	3,99	10,87
ESTACIONAMIENTO 3-D	1,24	13,75	0,5	6,88	0,1063	0,1063	1,67	3,99	10,87
ESTACIONAMIENTO 4-D	1,24	15,25	0,5	7,63	0,1168	0,1168	1,85	4,43	12,05
ESTACIONAMIENTO 5-D	1,24	16,46	0,5	8,23	0,1260	0,1260	2,00	4,76	13,01
ESTACIONAMIENTO 6-D	1,24	15,81	0,5	7,91	0,1210	0,1210	1,92	4,59	12,49
ESTACIONAMIENTO 7-D	1,24	17,44	0,5	8,72	0,1335	0,1335	2,12	5,06	13,78
ESTACIONAMIENTO 8-D	1,24	16,62	0,5	8,31	0,1272	0,1272	2,02	4,82	13,13
ESTACIONAMIENTO 9-D	1,24	15,26	0,5	7,63	0,1168	0,1168	1,85	4,43	12,06
ESTACIONAMIENTO 10-D	1,24	15,81	0,5	7,91	0,1210	0,1210	1,79	4,26	11,66
ESTACIONAMIENTO 11-D	1,24	16,91	0,5	8,46	0,1295	0,1295	2,05	4,91	13,36
ESTACIONAMIENTO 12-D	1,24	18,11	0,5	9,06	0,1387	0,1387	2,20	5,26	14,31
ESTACIONAMIENTO 13-D	1,24	12,99	0,5	6,50	0,0995	0,0995	1,58	3,77	10,27
ESTACIONAMIENTO 14-D	1,24	13,91	0,5	6,96	0,1065	0,1065	1,69	4,04	10,99
ESTACIONAMIENTO 15-D	1,24	12,99	0,5	6,50	0,0995	0,0995	1,58	3,77	10,27
ESTACIONAMIENTO 16-D	1,24	16,80	0,5	8,40	0,1286	0,1286	2,04	4,88	13,28
ESTACIONAMIENTO 17-D	1,24	12,01	0,5	6,01	0,0920	0,0920	1,46	3,49	9,49
ESTACIONAMIENTO 18-D	1,24	12,86	0,5	6,43	0,0985	0,0985	1,56	3,73	10,18
ESTACIONAMIENTO 19-D	-1,82	14,75	0,5	7,38	0,1129	0,1129	1,79	4,26	11,66
ESTACIONAMIENTO 20-D	-1,82	13,75	0,5	6,88	0,1063	0,1063	1,67	3,99	10,87
ESTACIONAMIENTO 21-D	-1,82	13,75	0,5	6,88	0,1063	0,1063	1,67	3,99	10,87
ESTACIONAMIENTO 22-D	-1,82	15,25	0,5	7,63	0,1168	0,1168	1,85	4,43	12,05
ESTACIONAMIENTO 23-D	-1,82	16,46	0,5	8,23	0,1260	0,1260	2,00	4,76	13,01



## EDIFICIO CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

ESTACIONAMIENTO 24-D	-1,82	15,81	0,5	7,91	0,1210	0,1210	1,92	4,59	12,49
ESTACIONAMIENTO 25-D	-1,82	25,62	0,5	12,81	0,1962	0,1962	3,11	7,44	20,25
ESTACIONAMIENTO 26-D	-1,82	16,62	0,5	8,31	0,1272	0,1272	2,02	4,82	13,13
ESTACIONAMIENTO 27-D	-1,82	15,26	0,5	7,63	0,1168	0,1168	1,85	4,43	12,06
ESTACIONAMIENTO 28-D	-1,82	15,81	0,5	7,91	0,1210	0,1210	1,79	4,26	11,66
ESTACIONAMIENTO 29-D	-1,82	16,91	0,5	8,46	0,1295	0,1295	2,05	4,91	13,36
ESTACIONAMIENTO 30-D	-1,82	18,11	0,5	9,06	0,1387	0,1387	2,20	5,26	14,31
ESTACIONAMIENTO 31-D	-1,82	12,99	0,5	6,50	0,0995	0,0995	1,58	3,77	10,27
ESTACIONAMIENTO 32-D	-1,82	14,91	0,5	7,46	0,1142	0,1142	1,81	4,33	11,78
ESTACIONAMIENTO 33-D	-1,82	15,68	0,5	7,84	0,1201	0,1201	1,90	4,55	12,39
ESTACIONAMIENTO 34-D	-1,82	16,80	0,5	8,40	0,1286	0,1286	2,04	4,88	13,28
ESTACIONAMIENTO 35-D	-1,82	12,01	0,5	6,01	0,0920	0,0920	1,46	3,49	9,49
ESTACIONAMIENTO 36-D	-1,82	12,86	0,5	6,43	0,0985	0,0985	1,56	3,73	10,18
BODEGA 1-D	1,24	8,75	0,5	4,38	0,0670	0,0670	1,06	2,54	6,91
BODEGA 2-D	1,24	8,60	0,5	4,30	0,0658	0,0658	1,04	2,5	6,9
BODEGA 3-D	1,24	8,29	0,5	4,15	0,0635	0,0635	1,01	2,41	6,55
BODEGA 4-D	1,24	11,36	0,5	5,68	0,0870	0,0870	1,38	3,3	8,98
BODEGA 5-D	1,24	7,78	0,5	3,89	0,0596	0,0596	0,94	2,26	6,15
BODEGA 6-D	1,24	7,78	0,5	3,89	0,0596	0,0596	0,94	2,26	6,15
BODEGA 7-D	1,24	13,11	0,5	6,56	0,1004	0,1004	1,59	3,81	10,38
BODEGA 8-D	-1,82	8,75	0,5	4,38	0,0670	0,0670	1,06	2,54	6,91
BODEGA 9-D	-1,82	8,60	0,5	4,30	0,0658	0,0658	1,04	2,5	6,8
BODEGA 10-D	-1,82	8,47	0,5	4,24	0,0648	0,0648	1,03	2,46	6,69
BODEGA 11-D	-1,82	11,36	0,5	5,68	0,0870	0,0870	1,38	3,3	8,98
<b>TOTAL</b>		<b>7.038,91</b>		<b>6.530,48</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.585,73</b>	<b>3.791,13</b>	<b>10.321,61</b>

ADIL RAFAEL CEDEÑO VERA  
ARQUITECTO Reg. Prof. 1016-2017-1911168

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

**REVISADO**

FECHA: 23 ENE 2023

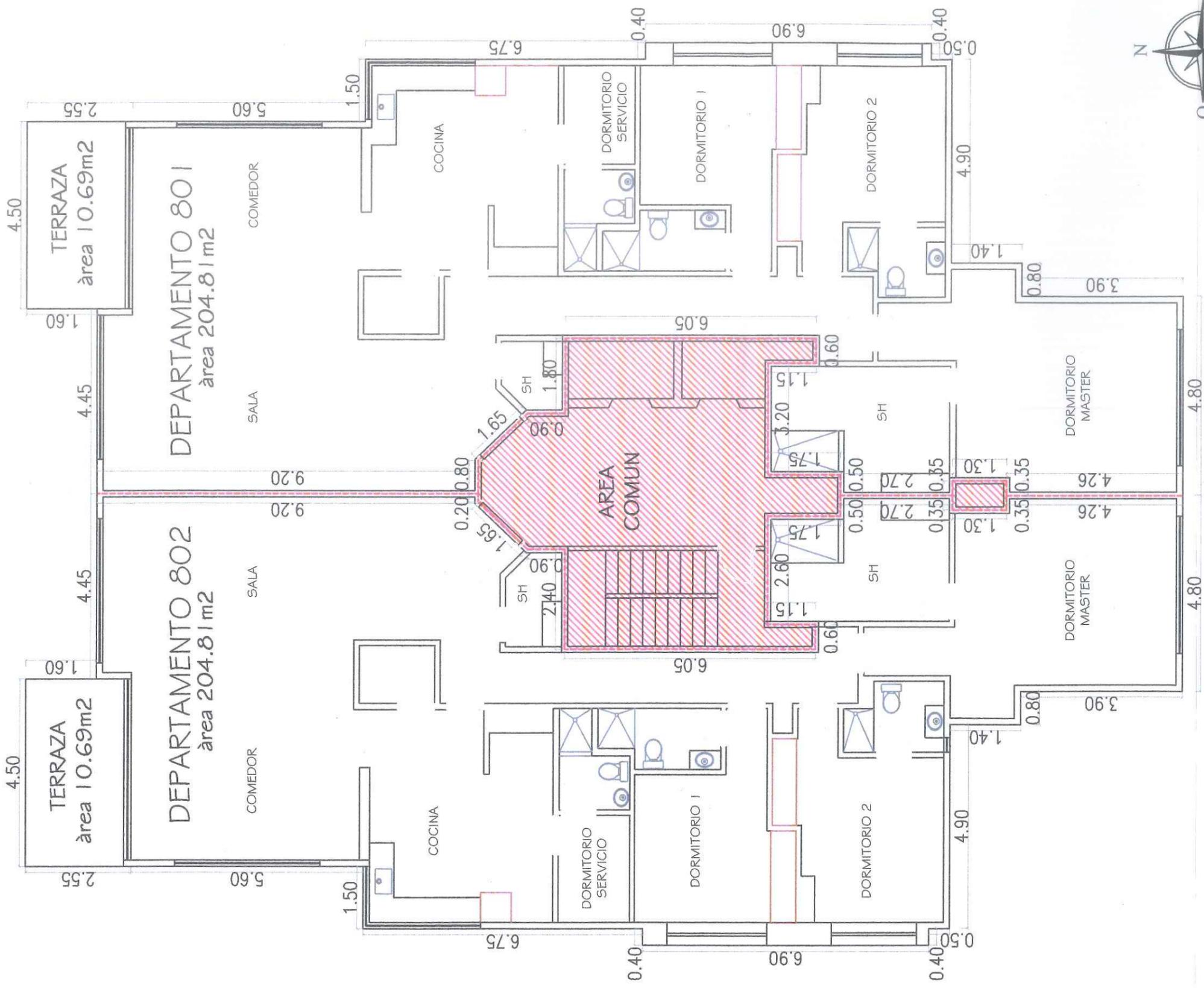
12/20

HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DEL EXEC. No 776-2023-AL-015  
- MODIFICATORIA -





**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPALIDAD DE MANTA  
**REVISADO**

FECHA: 23 ENI 2023 HORA: 12/30

DIRECCION DE EVALUACION DE PROYECTOS DE OBRAS DE CONSTRUCCION  
 DESO. FUEC No 1771-2023-ALL-DLS  
 - MODIFICA 30/01/23



**PLANO ANTERIOR DEP. 801-802**

ESCALA 1:100



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

**EDIFICIO "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA"**

CONTIENE:

**DEPARTAMENTOS 801 Y 802 - N + 32.02**

RESPONSABILIDAD TECNICA:

*[Signature]*  
 ARQ. ADIL RAFAEL CERDERO YERA  
 REG-PROP. 1016-2017-1911768

FECHA:

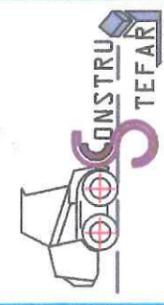
ENE 2023/2023

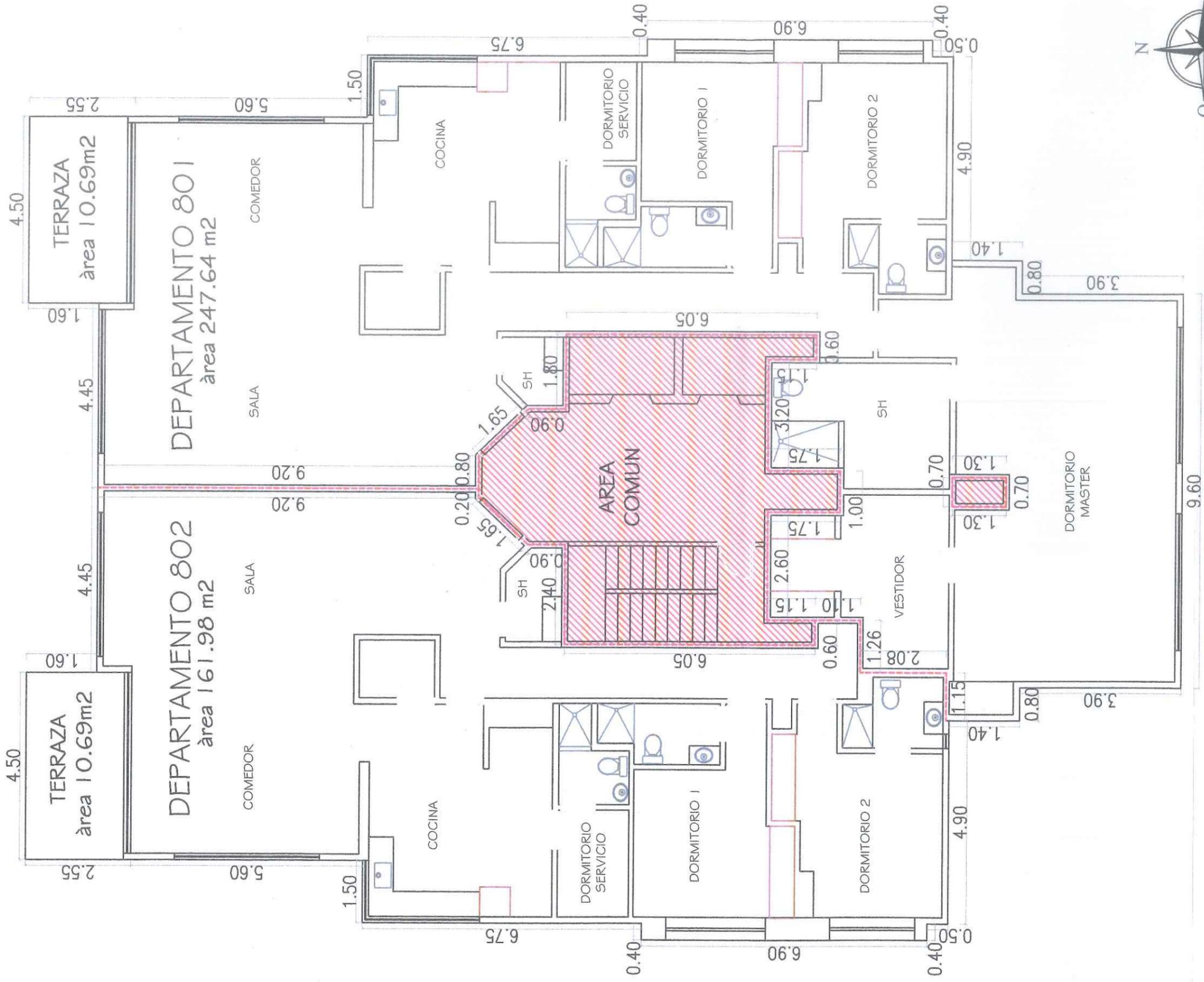
FORMATO:

A3

LAMINA:

2/2





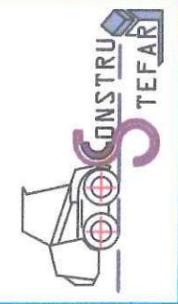
**PLANO REDISEÑADO DEP. 801-802**

ESCALA 1:100

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 23 ENE 2023 HORA: 12:30

DIRECCIÓN DE ANÁLISIS SOCIOPOLÍTICOS Y PERMISOS MUNICIPALES PARA EJECUCIÓN TIT. 2023-ALL-015 - MODIFICATORIA



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

**EDIFICIO "CONDOMINIOS DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA"**

CONTIENE:  
**REDISEÑO MODIFICATORIO DE LOS DEPARTAMENTOS 801 Y 802 - N+ 32.02**

RESPONSABILIDAD TÉCNICA:

ARQ. DR. RAFAEL CORDERO VERA  
REG-PROF. 1016-2017-191168

UBICACION:

FECHA: ENERO/2023

FORMATO: A3

LAMINA: 4/3