

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-025

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *"...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."*

Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

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

Que el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)"

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

Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: "**REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.

Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino".

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



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

Que con memorando No. MTA-DACP-MEM-281020201703 de fecha 28 de octubre de 2020, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación al trámite TE201020201529, ingresado a través de la página digital <https://sistematic.manta.gob.ec/> el día 10 de Octubre del 2020, sobre la actualización de resolución de Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien inmueble denominado Edificio "ZAMVER", indica:

"(...) Situación actual:

Resolución aprobada No. 0036-ALC-M-JOZC-2015, emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeno el 29/09/2015, documentos con validez hasta 29/09/2017. De manera que no procede solicitud "ACTUALIZACIÓN DE RESOLUCIÓN".

Recomendaciones:

En virtud de que no fue contemplada en su totalidad el proceso para la declaratoria pública de Propiedad Horizontal, la cual tenía una vigencia hasta el 29/09/2017 para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, se debe ingresar nuevamente...".

Que mediante comunicación de fecha 22 de enero de 2021, suscrita por el señor Jefferson Mayorga Zambrano, indica lo siguiente: "(...) *Sírvase considerar la revisión de los documentos a la respuesta de mi anterior trámite TE240920201110, con sus fechas actualizadas y así poder volver aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ZAMVER" de mi propiedad signada como lote No.04 de la manzana AP ubicado en las inmediaciones de la Universidad de la ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1-17-47-04-000 (...).*"

Que mediante informe Nro. MTA-DACP-INF-120220211444 de fecha 12 de febrero de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor Jefferson Mayorga Zambrano, concluye en lo siguiente: *"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO ZAMVER", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal"*.

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-250220211043 de fecha 25 de febrero del 2021, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *"Según informe Nro. MTA-DACP-INF-120220211444 de fecha 12 de febrero de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, que al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del "Edificio Zamver", y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Así mismo, se ha indicado que, mediante Resolución Administrativa No. 0036-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 29 de septiembre de 2015 se aprobó la Declaratoria al régimen de propiedad horizontal del "Edificio Zamver", cuya resolución no fue inscrita en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de dos años a partir de su expedición, conforme se justifica con el certificado de solvencia (Ficha Registral-Bien Inmueble 44594), emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en consecuencia dicha resolución debe quedar sin efecto, conforme lo establece el inciso final del artículo 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, que prevé: "(...) 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". Por tanto, acogiendo los informes emitidos por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el "Edificio Zamver", de propiedad del señor Jefferson Mayorga Zambrano, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (Departamentos y*



@

Comercio), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Ciudadela Universitaria, Lote 4, Manzana AP, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-17-47-04-000, con un área de 350,00 m²; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; y a su vez disponga dejar sin efecto la Resolución Administrativa No. 0036-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 29 de septiembre de 2015."

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.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO ZAMVER**, de propiedad del señor Jefferson Mayorga Zambrano, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (Departamentos y Comercio), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Ciudadela Universitaria, Lote 4, Manzana AP, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-17-47-04-000, con un área de 350,00 m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Deróguese en forma expresa la Resolución Administrativa No. 0036-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 29 de septiembre de 2015.

Cumplase y Notifíquese. -

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



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

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ZAMVER"

CIUDELA UNIVERSITARIA
MANZANA AP – LOTE No. 04
Parroquia Manta – Cantón Manta

Propietario:

JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO

Clave Catastral:

1-17-47-04-000

AGOSTO 2015



CONTENIDO

1.0.- DEFINICIÓN DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE ALICUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCION.

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

1.3.- ÀREA COMÚN.

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

1.4.-ÀREA NETA VENDIBLE.

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

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

1.5.- ALICUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÚN.

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

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

- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.
- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- 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 local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

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



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

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

El señor **JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "ZAMVER", para lo cual, propone el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el Edificio "ZAMVER" se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral No. 1-17-47-04-000, signado como Lote No. 04 de la Manzana AP ubicado en las inmediaciones de la Universidad de la ciudad de Manta, conforme lo detalla la escritura celebrada ante la Notaría Primera del cantón Manta el 22 de junio de 2015 e inscrita en la Registradora de la Propiedad el 26 de junio de 2015, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Frente (Este):	14,00m - Calle U-uno
Atrás (Oeste):	14,00m - Calle pública
Costado derecho (Sur):	25,00m - Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macías
Costado izquierdo (Norte):	25,00m - Lote No. 03 de la Sra. Dolores Anchundia Rodríguez
Área total:	350,00m ²

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio "ZAMVER" se compone de un bloque general de cinco plantas más la planta de terraza particular, comprendiendo en planta baja tres **estacionamientos** exteriores enumerados como **1, 2 y 3** y el **primer nivel** de un **taller** al cual se le anexa un **patio** particular, dicho taller de planta baja se une al primer piso alto donde se desarrolla el **segundo nivel** de este mismo **taller** funcionalmente vinculados por la existencia de una escalera interior particular, dicho taller se lo identifica de acuerdo a sus dos niveles como **taller PB-101** y **taller PA-101**; en el segundo piso alto se desarrollan dos **departamentos** asignándoseles nomenclaturas de **301** y **302** respectivamente; en el tercer piso alto se desarrollan dos **departamentos** asignándoseles nomenclaturas de **401** y **402** respectivamente; en el cuarto piso alto se desarrolla un **departamento** asignándosele nomenclatura de **501** y una suite asignándosele nomenclatura de **502**. La **terraza** se determina de uso particular asignándosele nomenclatura de **601**. Las escaleras de acceso y circulación vertical hacia los niveles superiores así como el área exterior frontal de ingreso en planta baja que separa frontalmente al edificio de los estacionamientos se determinan de uso común.

El Edificio "ZAMVER" presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y/o bloque enlucido recubiertas con pintora de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Losa de Hormigón Armado
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera



3.-ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS LOCALES Y DEPARTAMENTOS.

3.1.-TALLER PB-101 (167,50m2)

Corresponde a la primera planta de un taller que funciona en dos niveles y se encuentra conformado por los espacios de hall, almacén, oficinas-administración, dormitorio, con baño, área de talleres con baño y producto terminado, incluyendo una escalera interna de subida a la siguiente planta donde funciona el segundo nivel de este mismo taller. Ubicado en la planta baja y desarrollada sobre los niveles + 0,36m y + 0,56m, se accede a él desde el área común exterior de circulación peatonal del edificio, poseyendo además conexión con un patio particular asignado para el mismo taller; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la planta alta del mismo taller 101.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio.

Por el Norte: Lindera con el patio particular asignado para este mismo taller en 15,70m.

Por el Sur: Lindera con el Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macías en 13,05m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,13m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,65m; desde este punto gira hacia el Sur en 7,87m y lindera en sus tres extensiones con el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente para este nivel.

Por el Oeste: Lindera con el patio particular asignado para este mismo taller en 12,00m.

Área total: 167,50m2.

3.2.- PATIO TALLER PB-101 (73,40m2).

Corresponde al espacio propiamente mencionado de patio perteneciendo y teniendo conexión con la planta baja del taller 101 desarrollado en dos niveles. Ubicado en la planta baja, se accede a él desde el área común exterior de ingreso que separa frontalmente al edificio de los estacionamientos y desde la Calle pública que se ubica en la parte posterior (orientación Oeste) del edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta del taller 101

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el Lote No. 03 de la Sra. Dolores Anchundia Rodríguez en 18,70m

Por el Sur: Lindera con el Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macías en 3,00m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,00m y lindera con el área común exterior de ingreso que separa frontalmente al edificio de los estacionamientos; desde este punto gira hacia el Oeste en 15,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 12,00m y lindera en sus dos extensiones con el taller PB-101.

Por el Oeste: Lindera con la Calle pública en 14,00m

Área total: 73,40m2

3.3.- ESTACIONAMIENTO 1 (11, 25m2).

Ubicado en la parte exterior frontal del edificio, en la planta baja, corresponde al espacio propiamente mencionado de estacionamiento al cual se accede desde la calle U-uno; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el estacionamiento 2 en 4,50m

Por el Sur: Lindera con el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente para este nivel en 4,50m.

Por el Este: Lindera con la calle U-uno en 2,50m.

Por el Oeste: Lindera con el área común exterior de circulación peatonal del edificio para este nivel en 2,50m.

Área total: 11,25 m2



3.4.- ESTACIONAMIENTO 2 (11,25m2).

Ubicado en la parte exterior frontal del edificio, en la planta baja, corresponde al espacio propiamente mencionado de estacionamiento al cual se accede desde la calle U-uno; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el estacionamiento 3 en 4,50m

Por el Sur: Lindera con el estacionamiento 1 en 4,50m.

Por el Este: Lindera con la calle U-uno en 2,50m

Por el Oeste: Lindera con el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente para este nivel en 2,50m.

Área total: 11,25m2.

3.5.- ESTACIONAMIENTO 3 (11,03m2).

Ubicado en la parte exterior frontal del edificio, en la planta baja, corresponde al espacio propiamente mencionado de estacionamiento al cual se accede desde la calle U-uno; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con cerramiento común lateral del edificio en 4,50m

Por el Sur: Lindera con el estacionamiento 2 en 4,50m

Por el Este: Lindera con la calle U-uno en 2,45m

Por el Oeste: Lindera con el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente para este nivel en 2,45m.

Área total: 11,03m2.

3.6.- TALLER PA-101 (200,13m2).

Corresponde a la segunda planta de un taller que funciona en dos niveles y se encuentra conformado por los espacios de oficinas, exhibición y ventas, área de museo, área de atención al cliente, cafetería, bodega y baños. Ubicado en el primer piso alto y desarrollado sobre el nivel + 3,24m, se accede a través de la escalera interna que inicia en la anterior planta donde funciona el primer nivel de este mismo taller y desde el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los departamentos 301 y 302 y en mínima parte con el área común de circulación peatonal del nivel superior del edificio.

Por abajo: Lindera con la planta baja del mismo taller 101 y con espacio aéreo hacia el patio asignado para este mismo taller y hacia el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente del nivel anterior.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 3,52m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m; desde este punto gira hacia el Oeste en 14,17m y lindera en sus tres extensiones con espacio aéreo hacia el patio 101 de planta baja asignado para este mismo taller.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia parte del Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macias en 15,30m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,62m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,19m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m; desde este punto gira hacia el Este en 0,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,04m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,77m y lindera en sus siete extensiones con espacio aéreo hacia el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,56m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,05m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal vertical del edificio.

Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo hacia el patio 101 de planta baja asignado mismo taller en 12,00m.

Área total: 200,13 m2.



3.7.- DEPARTAMENTO 301 (107,70m2).

Conformado por los espacios de sala-comedor, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 y baño general. Ubicado en el segundo piso alto y desarrollado sobre el nivel + 6,12m, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite llegar a través del área común de circulación peatonal vertical del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 401

Por abajo: Lindera con el taller PA-101 y en mínima parte con espacio aéreo hacia el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente en planta baja.

Por el Norte: Lindera con espacio aéreo hacia el palio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 17,95m.

Por el Sur: Lindera en parte con el área común de hall del edificio existente para este nivel y en otra parte con el departamento 302 en 17,95m.

Por el Este: Lindera con espacio aéreo hacia el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente en planta baja en 6,00m.

Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo hacia el patio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 6,00m.

Área total: 107,70m2.

3.8.- DEPARTAMENTO 302 (91,80m2).

Conformado por los espacios de sala, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 y baño general. Ubicado en el segundo piso alto y desarrollado sobre el nivel + 6,12m, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite llegar a través del área común de circulación peatonal vertical del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 402

Por abajo: Lindera con el taller PA-101

Por el Norte: Lindera con el departamento 301 en 15,30m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia parte del Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macías en 15,30m

Por el Este: Lindera con el área común de hall del edificio existente para este nivel en 6,00m.

Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo hacia el palio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 6,00m.

Área total: 91,80m2.

3.9.- DEPARTAMENTO 401 (107,70m2).

Conformado por los espacios de sala-comedor, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 y baño general. Ubicado en el tercer piso alto y desarrollado sobre el nivel + 9,00m, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite llegar a través del área común de circulación peatonal vertical del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 501

Por abajo: Lindera con el departamento 301

Por el Norte: Lindera con espacio aéreo hacia el patio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 17,95m.

Por el Sur: Lindera en parte con el área común de hall del edificio existente para este nivel y en otra parte con el departamento 402 en 17,95m.

Por el Este: Lindera con espacio aéreo hacia el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente en planta baja en 6,00m.

Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo hacia el patio particular asignado en planta taller 101 en 6,00m.

Área total: 107,70m2.

3.10.- DEPARTAMENTO 402 (91,80m2).

Conformado por los espacios de sala, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 y baño general. Ubicado en el tercer piso alto y desarrollado sobre el nivel + 9,00m, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite llegar a través del área común de circulación peatonal vertical del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:



Por arriba: Lindera con el departamento 501 y la suite 502

Por abajo: Lindera con el departamento 302

Por el Norte: Lindera con el departamento 401 en 15,30m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia parte del Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macías en 15,30m.

Por el Este: Lindera con el área común de hall del edificio existente para este nivel en 6,00m

Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo hacia el patio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 6,00m.

Área total: 91,80m².

3.11.- DEPARTAMENTO 501 (160,83m²).

Conformado por los espacios de sala-comedor, cocina, terraza, dormitorio master con baño privado y closet, dormitorio 1 con baño privado y baño general. Ubicado en el cuarto piso alto y desarrollado sobre el nivel + 11,88m, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite llegar a través del área común de circulación peatonal vertical del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza 601

Por abajo: Lindera con los departamentos 401 y 402 y en mínima parte con el área común de circulación peatonal del edificio existente para el nivel anterior.

Por el Norte: Lindera con espacio aéreo hacia el patio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 17,95m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia parte del Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macías en 3,75m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 7,90m y lindera con espacio aéreo hacia el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 9,60m y lindera en parte con el área común de hall del edificio existente para este nivel y en otra parte con la suite 502; desde este punto gira hacia el Sur en 2,75m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,33m; desde este punto gira hacia el Norte en 2,75m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,10m y lindera en sus cinco extensiones con la suite 502.

Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo hacia el patio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 12,00m.

Área total: 160,83m².

3.12.- SUITE 502 (41,68m²).

Conformado por los espacios de sala, cocina, dormitorio y baño general. Ubicado en el cuarto piso alto y desarrollado sobre el nivel + 11,88m, corresponde a una suite familiar a la cual se permite llegar a través del área común de circulación peatonal vertical del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza 601

Por abajo: Lindera con el departamento 402

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 6,45m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,75m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,33m; desde este punto gira hacia el Norte en 2,75m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27m y lindera en sus cinco extensiones con el departamento 501.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia parte del Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macías en 11,05m.

Por el Este: Lindera con el área común de hall del edificio existente para este nivel en 4,10m

Por el Oeste: Lindera con el departamento 501 en 4,10m

Área total: 41,68m².

3.13.- TERRAZA 601 (201,60m²).

Conformado por el espacio propiamente identificado de terraza anexando los espacios de baños y limpieza. Desarrollada sobre el nivel + 14,76m, corresponde a una terraza particular para la cual se reserva su concesión o transferencia, se llega a ella a través del área común de circulación peatonal vertical del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio libre y con cubierta sobre el área de baños y limpieza

Por abajo: Lindera con el departamento 501 y con la suite 502



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ZAMVER"

Por el Norte: Lindera con espacio aéreo hacia el patio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 17,95m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia parte del Lote No. 05 del Sr. David Rezabala Macías en 14,60m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 7,90m y lindera con espacio aéreo hacia el área común exterior de circulación peatonal del edificio existente en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,10 m y lindera en sus dos extensiones con el área común de hall del edificio existente para este nivel.

Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo hacia el patio particular asignado en planta baja para el taller 101 en 12,00m.

Área total: 201,60m².



4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).

EDIFICIO "ZAMVER"

PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA			
(TALLER PB-101 / PATIO TALLER PD-101 I ESTACIONAMIENTOS 1, 2 y 3).	274,43	75,57	350,00
1er. PISO ALTO (TALLER PA-101)	200,13	19,41	219,54
2do. PISO ALTO (DEPARTAMENTOS 301 y 302)	199,50	24,45	223,95
3er. PISO ALTO (DEPARTAMENTOS 401 y 402)	199,50	24,45	223,95
4to. PISO ALTO (DEPARTAMENTO 501/SUITE 502)	202,51	21,44	223,95
TERRAZA (TERRAZA 601)	201,60	22,35	223,95
TOTALES	1277,67	187,67	1465,34

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO:	350,00 m2
4.4.-TOTAL DE AREA NETA:	1277,67 m2
4.5.- AREA COMÚN TOTAL:	187,67 m2
4.6.- AREA TOTAL:	1465,34 m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 08 MAR 2021 HORA: 09/125

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REC. EJEC. No. TTA-2021-ALC-025
Nueve



5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALICUOTAS, AREAS COMÚNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "ZAMVER"					
LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2
TALLER PB-101	167,50	0,1311	45,88	24,60	192,10
PATIO TALLER PB-101	73,40	0,0574	20,11	10,78	84,18
ESTACIONAMIENTO 1	11,25	0,0088	3,08	1,65	12,90
ESTACIONAMIENTO 2	11,25	0,0088	3,08	1,65	12,90
ESTACIONAMIENTO 3	11,03	0,0086	3,02	1,62	12,65
TALLER PA-101	200,13	0,1566	54,82	29,40	229,53
DEPARTAMENTO 301	107,70	0,0843	29,50	15,82	123,52
DEPARTAMENTO 302	91,80	0,0718	25,15	13,48	105,28
DEPARTAMENTO 401	107,70	0,0843	29,50	15,82	123,52
DEPARTAMENTO 402	91,80	0,0718	25,15	13,48	105,28
DEPARTAMENTO 501	160,83	0,1259	44,06	23,62	184,45
SUITE 502	41,68	0,0326	11,42	6,12	47,80
TERRAZA 601	201,60	0,1578	55,23	29,61	231,21
TOTAL GENERAL	1277,67	1,000	350,00	187,67	1465,34

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA REVISADO

FECHA: 08 MAR 2021 HORA: 09:25

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No. TTA-2021-ALC-025



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ZAMVER"

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

EDIFICIO "ZAMVER"		
LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA META M2	ALICUOTA %
TALLER PB-101	167,50	13,11
PATIO TALLER PB-101	73,40	5,74
ESTACIONAMIENTO 1	11,25	0,88
ESTACIONAMIENTO 2	11,25	0,88
ESTACIONAMIENTO 3	11,03	0,86
TALLER PA-101	200,13	15,66
DEPARTAMENTO 301	107,70	8,43
DEPARTAMENTO 302	91,80	7,18
DEPARTAMENTO 401	107,70	8,43
DEPARTAMENTO 402	91,80	7,18
DEPARTAMENTO 501	160,83	12,59
SUITE 502	41,68	3,26
TERRAZA 601	201,60	15,78
TOTAL GENERAL	1277,67	100,00

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 08 MAR 2021 HORA: 09/125
Signe Alarín
DIRECCIÓN DE VALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-025
Mano



REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "ZAMVER" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de, dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "ZAMVER" se encuentra ubicado en las inmediaciones de la Universidad de la ciudad de Manta conforme lo detalla la escritura celebrada ante la Notaría Primera del cantón Manta el 22 de junio de 2015 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad el 26 de junio de 2015, posee la Clave Catastral No. 1-17-47-04-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general de cinco plantas más la planta de terraza particular, comprendiendo en planta baja tres estacionamientos exteriores enumerados como 1, 2 y 3 y el primer nivel de un taller al cual se le anexa un patio particular, dicho taller de planta baja se une al primer piso alto donde se desarrolla el segundo nivel de este mismo taller funcionalmente vinculados por la existencia de una escalera interior particular, dicho taller se lo identifica de acuerdo a sus dos niveles como taller PB-101 y taller PA-101; en el segundo piso alto se desarrollan dos departamentos asignándoseles nomenclaturas de 301 y 302 respectivamente; en el tercer piso alto se desarrollan dos departamentos asignándoseles nomenclaturas de 401 y 402 respectivamente; en el cuarto piso alto se desarrolla un departamento asignándosele nomenclatura de 501 y una suite asignándosele nomenclatura de 502. La terraza se determina de uso particular asignándosele nomenclatura de 601. Las escaleras de acceso y circulación vertical hacia los niveles superiores así como el área exterior frontal de ingreso en planta baja que separa frontalmente al edificio de los estacionamientos se determinan de uso común.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria de presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con los dueños de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.



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

Art.7 REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes 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 copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.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, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art 10 GASTOS DE ADMINISTRACION.-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.

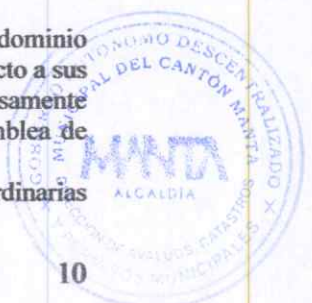
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

CAPITULO 4.

Art. 11.- 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 en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietario y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) 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.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio como dato, arrendamiento o anticresis etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias



necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del 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 local representa porcentualmente con relación al edificio.

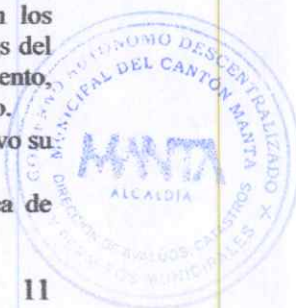
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que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

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de duetos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- 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.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo su autorización de la asamblea de copropietarios.
- 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 sometido el edificio.

- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- 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 determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- 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:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- 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 y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- 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.
- 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 éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después 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, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez complementé 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 7.

DE LA ADMINISTRACION

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Co-propietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- 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. 20.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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 y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso una asamblea universal.

Art. 13 QUÓRUM.- El quorum 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 poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) 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.



k) 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.

l) 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.

m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración

n) 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, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO y DEL COMISARIO.

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- 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.34 SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ZAMVER".

b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.

c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.

d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- 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.

Art.36.- 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 edificio, pero sí que sea mayor de edad.

Art, 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "ZAMVER", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan 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.

e) 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 Comisario.

e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios 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 ejecutiva, 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.

b) 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 el año próximo.

l) Conservar en orden los títulos del edificio, 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 está construido el Edificio "ZAMVER", 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 a su sucesor.

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal

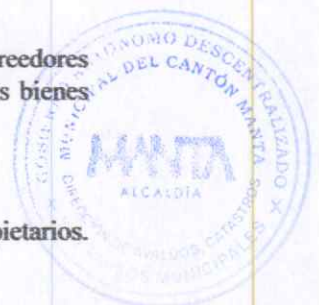
c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad 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, guardiana y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua 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) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

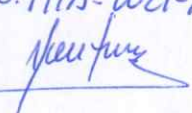
DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41. 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 del 75% de los asistentes.


Técnico Responsable
Arq. Sonia Cedeño Chila
Reg. Prof. SENESCYT 1016-02-297425

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 08 MAR 2021 HORA: 09/125

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
R.F. EJEC. No. MTA-2021-ALC-025




CALLE PÚBLICA

14.00

MANTA
ALCALDIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA 08 MAR 2021

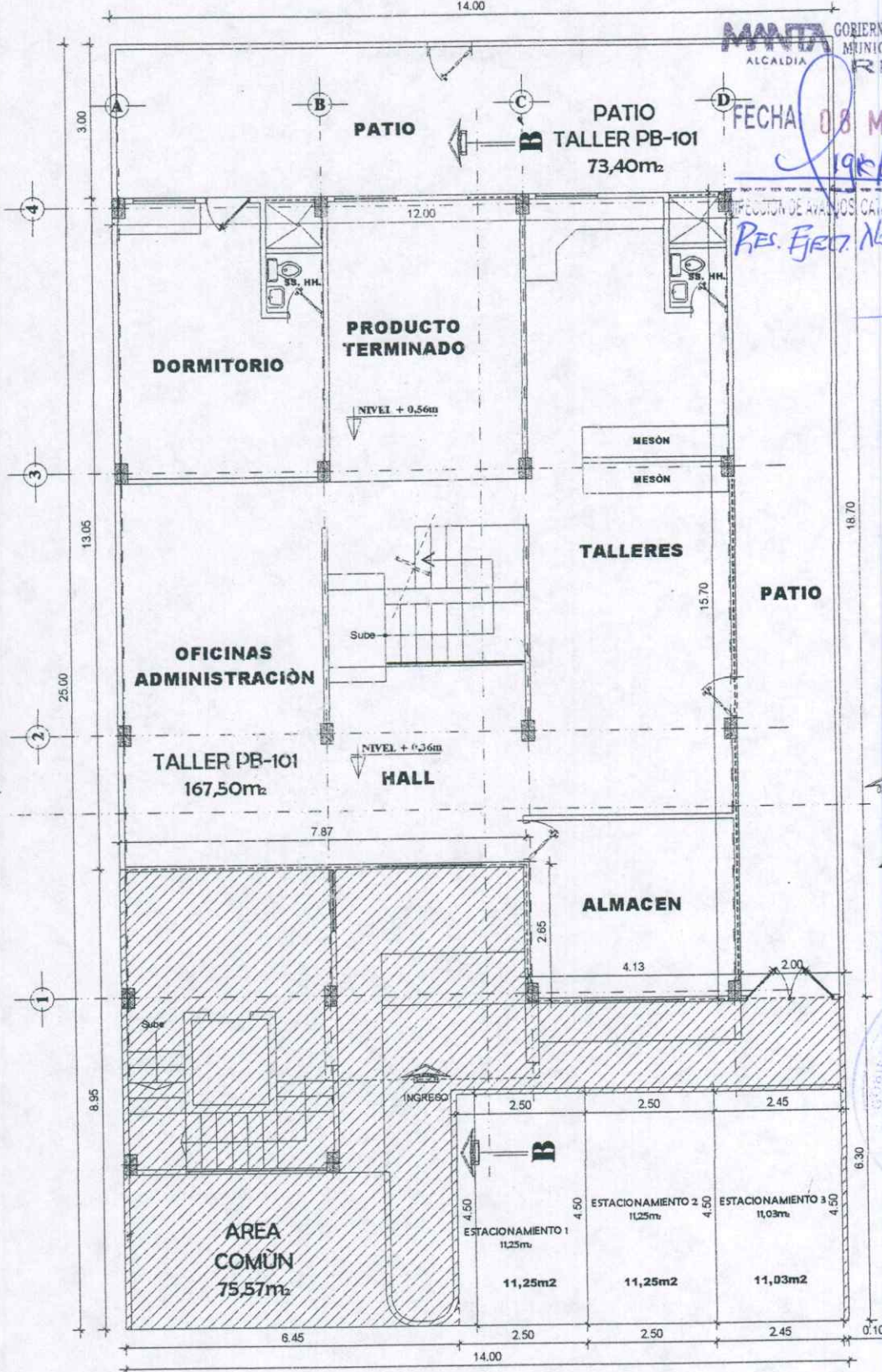
HORA:

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. FJEC. No. 177A-2021-ALC-025

Yusef

LOTE No. 05
DAVID REZABALA MACÍAS



LOTE No. 03
DOLORES ANCHUNDIA RODRÍGUEZ



CALLE U-UNO

PLANTA BAJA
Escala 1:125

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ZAMVER"

ESCALA: 1 : 125

CONTIENE:

PLANTA BAJA
TALLER PB-101
PATIO TALLER PB-101
ESTACIONAMIENTOS 1, 2 y 3
AREA COMÚN

RESP. TÉCNICA:

[Signature]
ARQ. SONIA CEDENO CHILA
REG. PROF. SENESCYT 1016-02-297425

PROPIETARIO:

[Signature]
JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO

UBICACION:

CIUDADELA ULEAM
LOTE 04 / Mz. AP
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

FECHA: AGOSTO 2015

C. C.: 1-17-47-04-000

LAMINA: 1

CALLE PÚBLICA

14.00

MANTA
ALCALDIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 08 MAR 2021

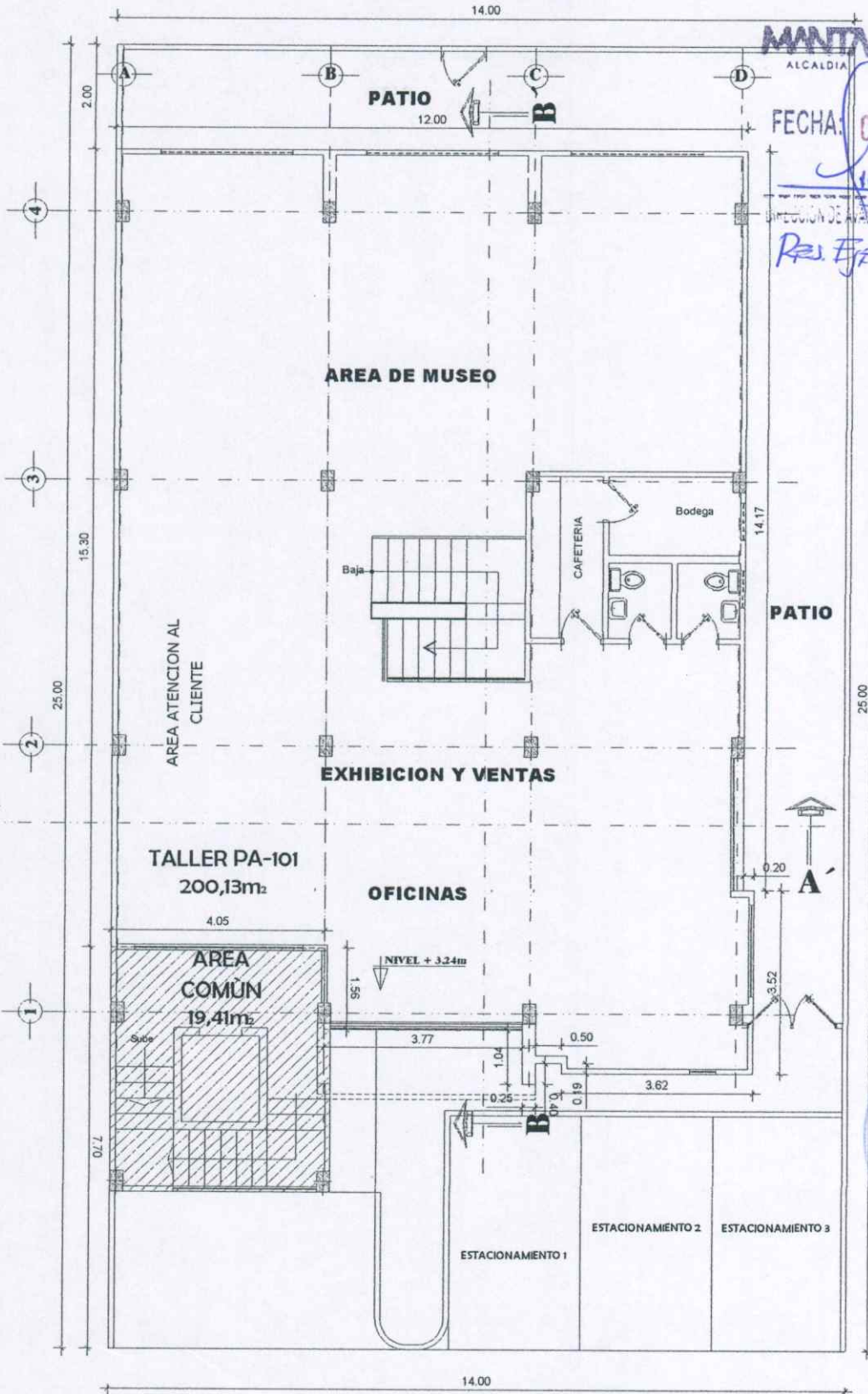
09/125
HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Res. Ejec. N.º 7715-2021-ALU-02

Mano firmada

LOTE No. 05
DAVID REZABALA MACÍAS



LOTE No. 03
DOLORES ANCHUNDIA RODRÍGUEZ



CALLE U-UNO

1er. PISO ALTO
Escala 1:125

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ZAMVER"

ESCALA: 1 : 125

CONTIENE:
**1er. PISO ALTO
TALLER PA-101
AREA COMÚN**

RESP. TECNICA:
[Signature]
ARQ. SONIA CEDEÑO CHILA
REG. PROF. SENESCYT 1016-02-297425

PROPIETARIO:
[Signature]
JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO

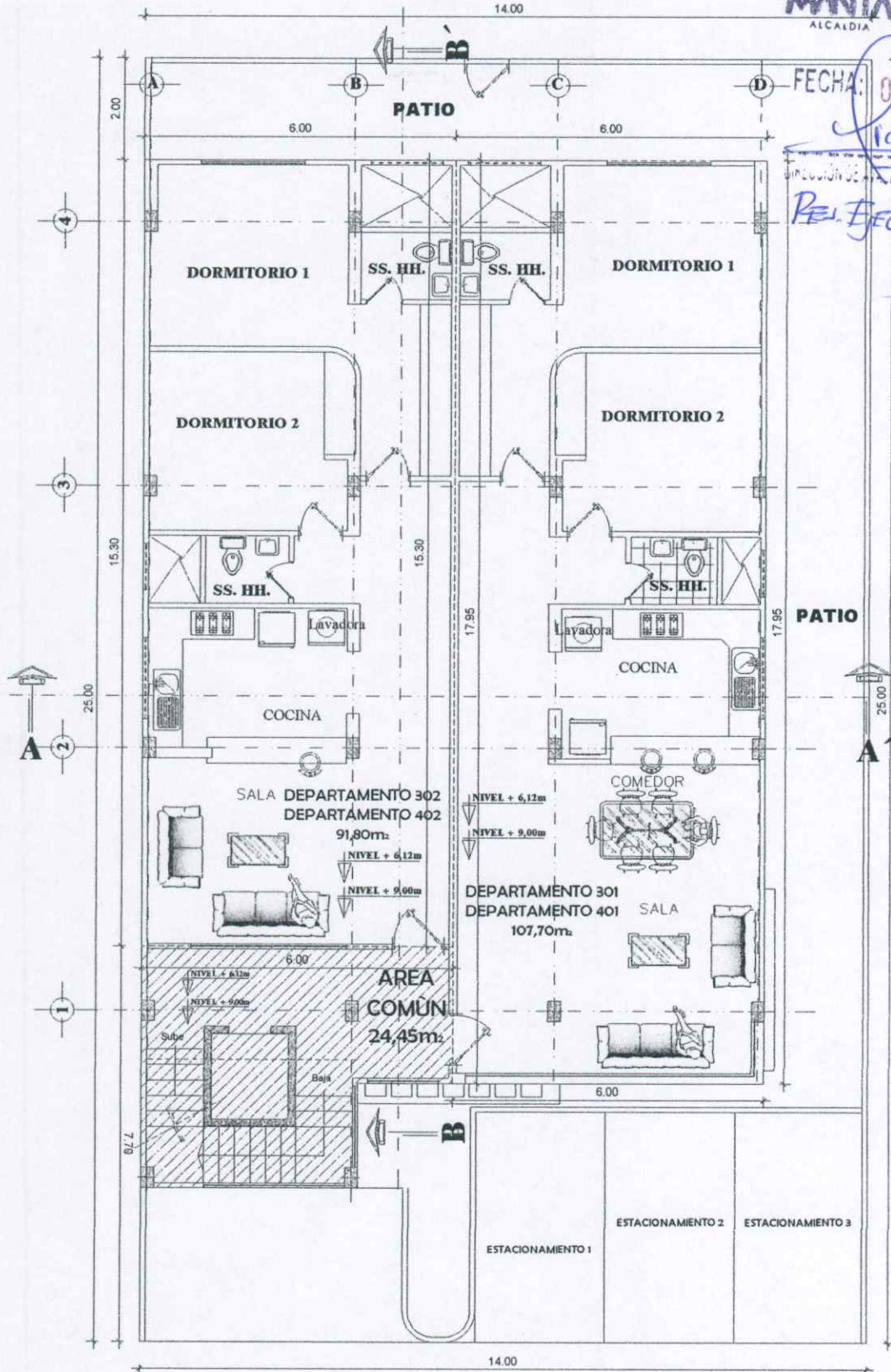
UBICACION:
**CIUDADELA ULEAM
LOTE 04 / Mz. AP
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA**

FECHA: **AGOSTO 2015**
C. C.: **1-17-47-04-000**
LAMINA: **2**

CALLE PÚBLICA

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
09/425
FECHA: 08 MAR 2021 HORA: 14:25
Diego Alvarado
DIRECCIÓN DE ASesorIA TÉCNICA Y PERITOS MUNICIPALES
REL. EJEC. No. 1774-2021-ALC-02
Mue fur

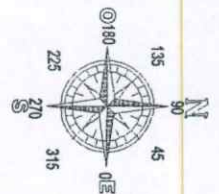
LOTE No. 05
DAVID REZABALA MACÍAS



LOTE No. 03
DOLORES ANCHUNDIA RODRÍGUEZ

CALLE U-UNO

PLANTA TIPO
2do. PISO ALTO
3er. PISO ALTO
Escala 1:125



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ZAMVER"

CONTIENE:

PLANTA TIPO
2do. PISO ALTO
3er. PISO ALTO
DEPARTAMENTOS 301 y 401
DEPARTAMENTOS 302 y 402
ÁREA COMÚN

RESP. TÉCNICA:

[Signature]
ARQ. SONIA CEDEÑO CHILA
REG. PROF. SENESCYT 1016-02-297425

PROPIETARIO:

[Signature]
JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO

UBICACIÓN:

CIUDADELA ULEAM
LOTE 04 / Mz. AP
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

ESCALA:

1 : 125

FECHA:

AGOSTO 2015

C. C.:

1-17-47-04-000

LAMINA:

3

CALLE PÚBLICA

MANTA
ALCALDIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

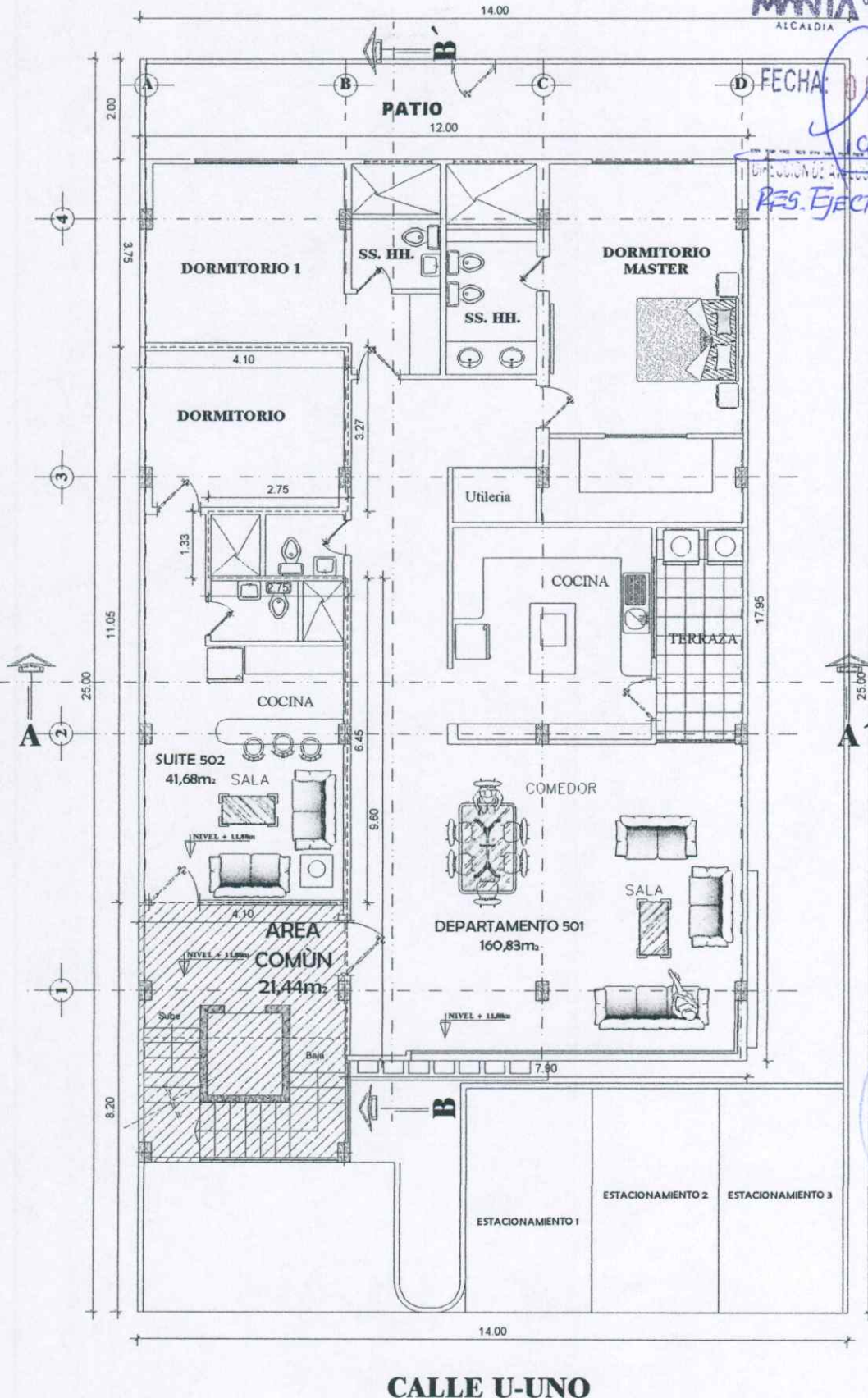
FECHA: 08 MAR 2021

HORA:

DIRECCIÓN DE ASesorIA JURÍDICA Y PLANIFICACIÓN MUNICIPAL
RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-02

LOTE No. 03
DOLORES ANCHUNDIA RODRÍGUEZ

LOTE No. 05
DAVID REZABALA MACÍAS



CALLE U-UNO

4to. PISO ALTO
Escala 1:125



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ZAMVER"

ESCALA:

1 : 125

CONTIENE:

4to. PISO ALTO
DEPARTAMENTOS 501
SUITE 502
AREA COMÚN

RESP. TÉCNICA:

ARQ. SONIA CEDEÑO CHILA
REG. PROF. SENESCYT 1016-02-297425

PROPIETARIO:

JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO

UBICACION:

CIUDADELA ULEAM
LOTE 04 / Mz. AP
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

FECHA:

AGOSTO 2015

C. C.:

1-17-47-04-000

LAMINA:

4

CALLE PÚBLICA

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 08 MAR 2021

HORA: 09/125

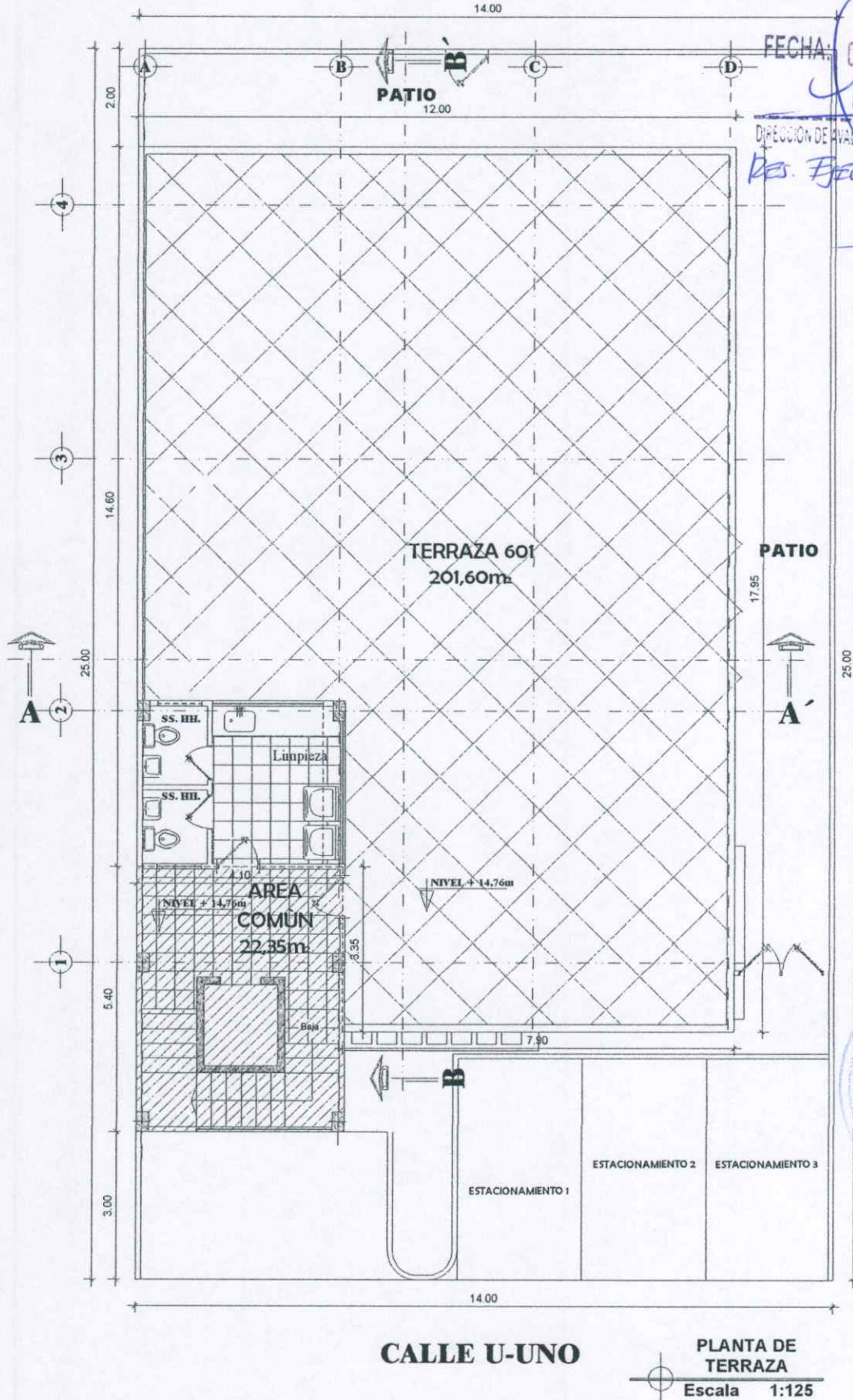
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Res. Ejec. No. 1778-2021-ALU-02

[Firma]

LOTE No. 05
DAVID REZABALA MACÍAS

LOTE No. 03
DOLORES ANCHUNDIA RODRÍGUEZ



EDIFICIO "ZAMVER"

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONTIENE:

PLANTA DE TERRAZA
TERRAZA 601

RESP. TÉCNICA:

[Firma]
ARQ. SONIA CEDEÑO CHILA
REG. PROF. SENESCYT 1016-02-297425

PROPIETARIO:

[Firma]
JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO

UBICACION:

CIUDADELA ULEAM
LOTE 04 / Mz. AP
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

ESCALA:

1 : 125

FECHA:

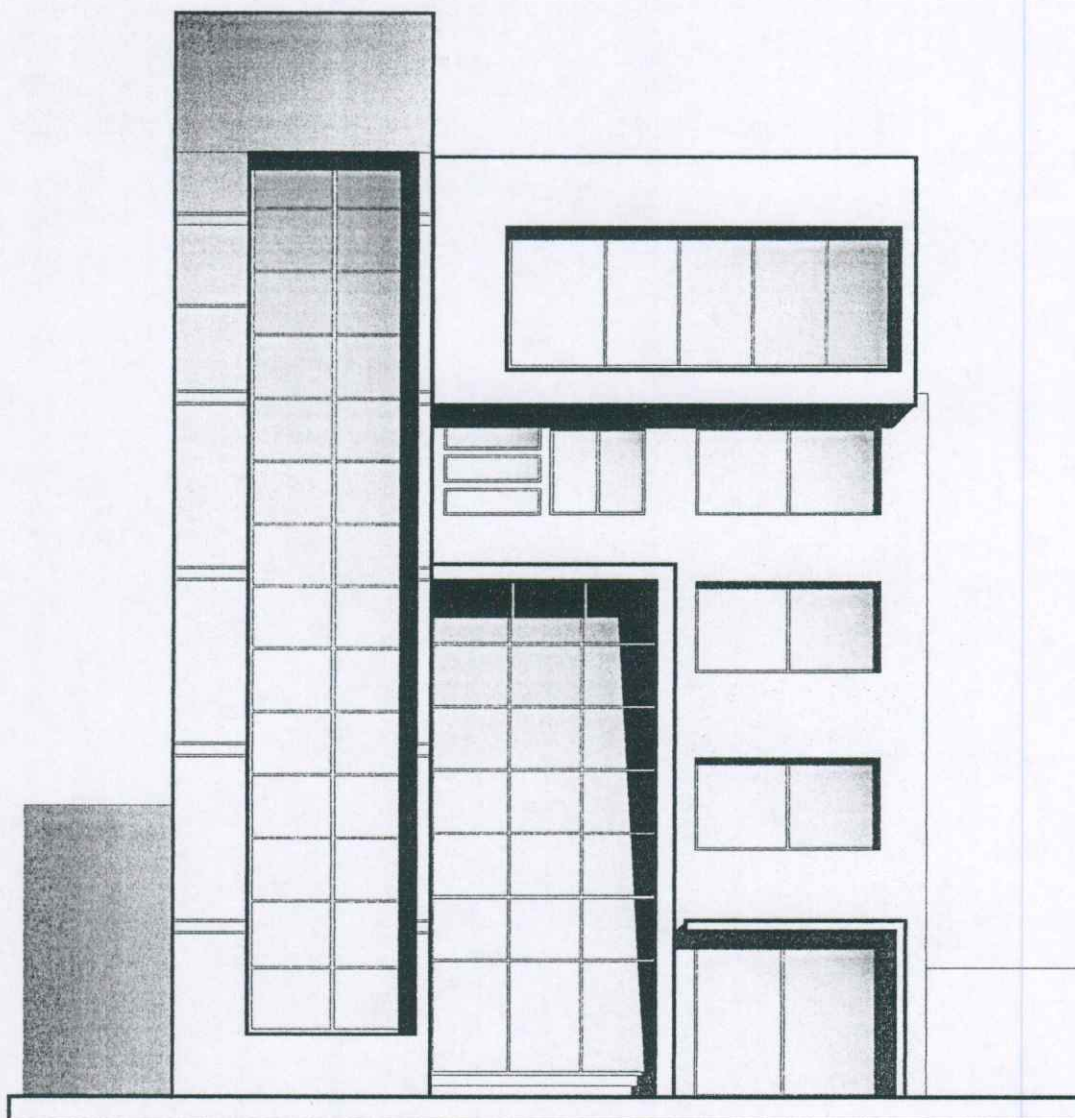
AGOSTO 2015

C. C.:

1-17-47-04-000

LAMINA:

5



FACHADA PRINCIPAL
Escala 1:125

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 08 MAR 2021

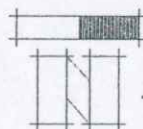
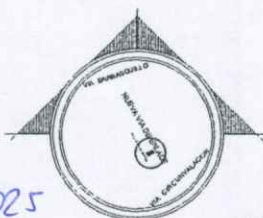
HORA: 09/25

[Signature]

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Pres. FECT. Kb. TTA-2021-ALL-025

[Signature]



CIUDADELA ULEAM
LOTE 04 / Mz. AP
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

UBICACIÓN GEOGRÁFICA
Escala: Referencial



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ZAMVER"

ESCALA: Indicadas

CONTIENE:

RESP. TÉCNICA:

PROPIETARIO:

UBICACION:

FACHADA PRINCIPAL
UBICACIÓN

ARQ. SONIA CEDEÑO CHILA
REG. PROF. SENESCYT 1016-02-297425

JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO

CIUDADELA ULEAM
LOTE 04 / Mz. AP
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

FECHA: **AGOSTO 2015**

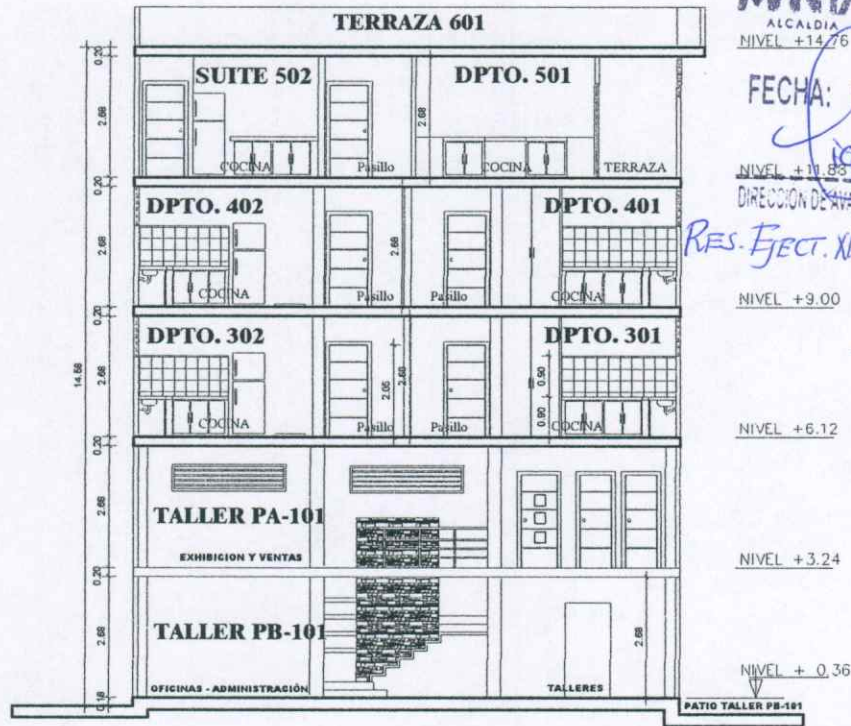
C. C.: **1-17-47-04-000**

LAMINA: **6**

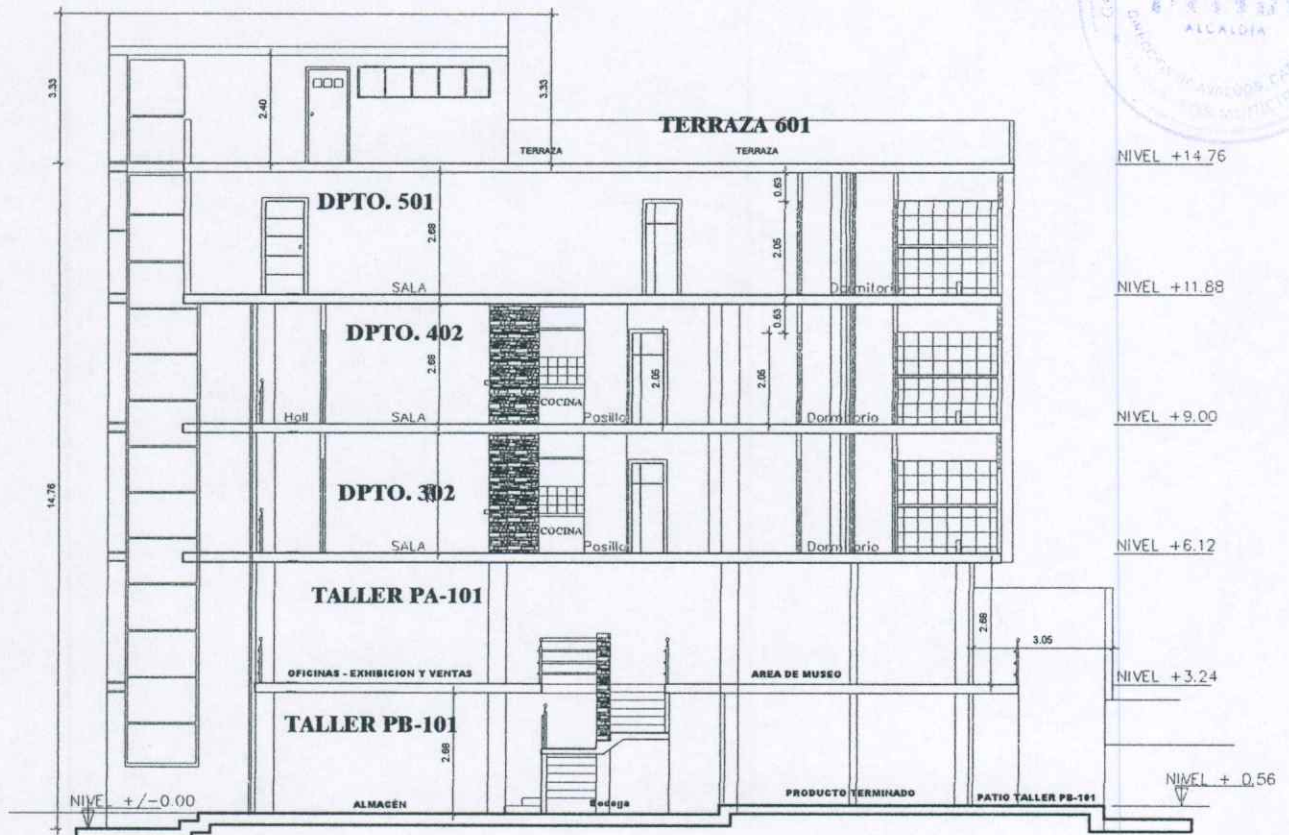
FECHA: 08 MAR 2021 HORA: 09/25

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJECT. No. MTA-2021-ALC-025



CORTE A - A'
Escala 1:175



CORTE B - B'
Escala 1:175

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ZAMVER"

ESCALA: 1:175

CONTIENE:

RESP. TECNICA:

PROPIETARIA:

UBICACION:

FECHA: AGOSTO 2015

C. C.: 1-17-47-04-000

LAMINA: 7

CORTE A - A'
CORTE B - B'

ABQ. SONIA CEDEÑO CHILA
REG. PROF. SENESCYT 1016-02-297425

JEFFERSON MAYORGA ZAMBRANO

CIUDADELA ULEAM
LOTE 04 / Mz. AP
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA