RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-135

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"*

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · **E-mail:** manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

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; I) 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-2022-040 de fecha 25 de febrero del 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".*

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

Que mediante Certificado de Solvencia No.31242, de fecha 24 de mayo del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (7/9), realizó una compraventa los señores Darío Omar Baquezea Rodríguez, Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez, Paulina Alexandra Vasco Yépez y Elayne María Fernández Cisneros al Fideicomiso Piedra Larga de un lote de terreno número 01-10 de la Urbanización Ciudad del Mar ubicada en la Parroquia Manta, Cantón Manta. De fecha 31 de octubre de 2011 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 22 de noviembre de 2011, con clave catastral No. 1-34-01-10-000 con un área total de 1234,35m2.

Que mediante Certificado de Solvencia No.31242, de fecha 24 de mayo del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (9/9), se realizó una liquidación de sociedad conyugal en donde la señora Paulina Alexandra Vasco Yépez adjudica y da en perpetua enajenación a favor del señor Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez el total de sus gananciales relativos que le corresponden dentro del bien inmueble individualizado como lote de terreno número 01-10 de la Urbanización Ciudad del Mar ubicada en la Parroquia Manta, Cantón Manta. De fecha 07 de octubre de 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 29 de enero de 2021, con clave catastral No. 1-34-01-10-000.

Que mediante fecha 12 de enero de 2022 la Agente Consular de Ecuador en Houston (Texas) Dakshina Murty Martínez Paredes otorga por solicitud de los mandantes Darío Omar Baquezea Rodríguez y señora Elayne María Fernández poder especial, amplio y suficiente cual en Derecho se requiere a favor del señor Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez, esto es, para que realice el derecho de representación en todos los trámites legales y administrativos ante el Municipio de Manta para obtener la Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien inmueble descrito en el numeral 1.1 precedente.

Que mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 31 de mayo de 2022, suscrito por el señor Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez en calidad de propietario y mandatario de los mandantes señor Darío Omar Baquezea Rodríguez y señora Elayne María Fernández Cisneros del del "CONJUNTO HABITACIONAL CORCEGA". Indica lo siguiente: *"(…) Mediante la presente, yo Sr. Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez con CI. 130668320-0 solicito a usted muy comedidamente, como Representante Legal del Conjunto Habitacional CÓRCEGA ordene a quien corresponda inicie el trámite para que se nos otorgue la Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble con clave catastral #1340110000 ubicado en el lote 01-10 de la Urbanización Ciudad del Mar, de la Parroquia Manta del Cantón Manta (…)".*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-220720221513, de fecha 22 de julio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición del señor Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez en calidad de propietario y mandatario de los mandantes señor Darío Omar Baquezea Rodríguez y señora Elayne María Fernández Cisneros, concluye en lo siguiente: "Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios

para la Propiedad Horizontal de "CONJUNTO HABITACIONAL CORCEGA", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. 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-010820221440, de fecha 01 de agosto de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "*Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-220720221513, de fecha 22 de julio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de CONJUNTO HABITACIONAL CORCEGA, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 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.*

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal al "CONJUNTO HABITACIONAL CORCEGA", de propiedad de los señores Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez, Darío Omar Baquezea Rodríguez y señora Elayne María Fernández Cisneros, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble signado nro.01-10 de la Urbanización Ciudad del Mar ubicada en la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-01-10-000, con un área de terreno de 1.234,35m2, área neta vendible de 1.417,53m2, área común 0.000,00m2 y área de construcción de 1.417,53m2 según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de febrero del 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (…)".

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONJUNTO HABITACIONAL CORCEGA", de propiedad de los señores Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez, Darío Omar Baquezea Rodríguez y señora Elayne María Fernández Cisneros, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA (DEPARTAMENTOS), cuyo inmueble se encuentra signado Nro. 01-10 de la Urbanización Ciudad del Mar ubicada en la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-01-10-000, con un área de terreno de 1.234,35m2, área neta vendible

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

de 1.417,53m2, área común 0.000,00m2 y área de construcción de 1.417,53m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, 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, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; 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.

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los dos días del mes de agosto del año dos mil veinte y dos.

Firmado electrónicamente por:
EMILIO RONNIE

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO HABITACIONAL **CÓRCEGA**

Arq. Grace achuca
Proyecto Diseño & Construccion
0983404319 / 0997197603

Arq. GRACE MACHUCA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA

4. INFORMACION PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el Área Total del Terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción del Conjunto Habitacional, incluyendo estacionamientos, pasillos, patio, etc.

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios del proyecto, como soportal, pasillos, escaleras, ductos, etc.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las unidades de vivienda y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del Conjunto Habitacional.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, la unidad habitacional 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 unidad de vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso, paredes y de tumbado de su unidad habitacional.

1.5.- ALICUOTAS:

Número de cuatro decimales que representa una parte del todo del Conjunto Habitacional, correspondiente a cada unidad de vivienda. La sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

a) El terreno en el qué se encuentra implantado el Conjunto Habitacional con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) El patio, sopórtales, accesos peatonales, y gradas.
c) La estructura o elementos resistentes del edificio.
d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
f) Las fachadas de la residencia y sus caras exteriores.
g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de las viviendas.
h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
i) Todo el sistema de redes de acometida de agua potable del Conjunto Habitacional.
j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
k) Todas las demás partes y elementos del Conjunto Habitacional 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 unidad de vivienda para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

Representa el costo total de la unidad de vivienda, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la unidad de vivienda, las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada unidad de vivienda: el Comercial Municipal y el referencial; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo es precio real,

Para efecto de este estudio que se usará únicamente el valor referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de las unidades de vivienda que compone el Conjunto Habitacional.

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores, señor Carlos Gustavo Baquezea Rodríguez, Señor Darío Omar Baquezea Rodríguez y señora Elayne Maria Fernandez Cisneros son propietarios del Conjunto Habitacional "CÓRCEGA" el mismo que desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el Conjunto Habitacional "CÓRCEGA" posee la clave catastral 1340110000, y se encuentra ubicado en lote # 01 - 10, con el numero de lote registrado 01-4C2p-10 en la Urbanización Ciudad del Mar ubicada en la vía San Mateo del Cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Medidas y linderos según escritura:

Frente:	23,83m. y Vía 1
Atrás:	44,75m. y lindera con Área Verde
Costado Derecho:	36,00m. y lindera con Lote 01 - 12
Costado Izquierdo:	36,00m. y lindera con Lote 01 - 09
Área:	1234,35m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL:

El Conjunto Habitacional consta de:

Planta Baja: Compuesta por el área social – privada de las Vivienda 01, Vivienda 02, Vivienda 03 y Vivienda 04; las áreas exteriores están compuestas por Patio P1-01, Patio P2-01, Patio P2-02, Patio P3-01, Patio P3-02, Patio P4-01 de cada vivienda.

Primer piso alto: Compuesta por el área privada - habitaciones de cada vivienda signadas con los nombres Vivienda 01-2, Vivienda 02-2, Vivienda 03-2 y Vivienda 04-2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES

El Conjunto Habitacional se encuentra totalmente terminado y tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Pilotes bajo cimientos.
  Hormigón Armado.
  Estructura Metálica.
- Paredes: Mampostería de bloque, enlucido, y con pintura de caucho interior y exteriormente.
- Pisos: Recubrimientos con cerámica y porcelanato.
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Entrepisos: Placas deck con malla electrosoldada y Hormigón.
- Cubiertas: Placas deck con malla electrosoldada y Hormigón.
- Escaleras: Estructura metálica con Placas deck, malla electrosoldada y Hormigón.
- Puertas: Madera y metal.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

3.1.- PLANTA BAJA:

Está ocupada por el área social – privada de cada uno de los bloques de Vivienda 01 con su Patio P1-01; Vivienda 02 con su patio P2-01 y el Patio P2-02; Vivienda 03 con su patio P3-01 y Patio P3-02; y Vivienda 04 con su Patio P4-01.

3.1.1.- VIVIENDA 01: Ubicado en la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto del área social de la vivienda - privada como son: sala – comedor - cocina, terraza interna, baño social, lavandería – cuarto eléctrico, habitación master con vestidor y baño privado.

Las medidas y linderos de la planta baja de esta Vivienda son las siguientes:

- Por Arriba: Con la Planta alta de esta Vivienda 01 y cubierta del Conjunto Habitacional.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noroeste: Con patio p1-01 de esta Vivienda 01 en 7.99m.
- Por el Sureste: Con vivienda 02 y patio P2-01, Partiendo del Suroeste al Noreste con una medida de 3.10m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 0.20m, siguiendo del Suroeste al Noreste en 2.90m., continuando del Sureste al Noroeste en 0.20m, siguiendo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

del Suroeste al Noreste en 0.40m., continuando del Sureste al Noroeste en 0.10m, siguiendo del Suroeste al Noreste en 1.50m.

- Por el Noreste: Con Vivienda 02 y patio p2-02 en 11.90m.
- Por el Suroeste: Con Patio p1-01 de esta Vivienda 01. Comenzando del Sureste al Noroeste 3.30m., siguiendo con dirección del Noreste a Suroeste en 0.22m., siguiendo con dirección del sureste al Noroeste en 2.60m., siguiendo con dirección del Suroeste al noreste en 0.22m., siguiendo con dirección del Sureste al Noroeste en 6.10m.
- Área: 95.85 m2.

3.1.2.- Vivienda 02: Ubicado en la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto del área social de la vivienda - privada como son: sala – comedor - cocina, terraza interna, baño social, lavandería – cuarto eléctrico, habitación master con vestidor y baño privado.

Las medidas y linderos de la planta baja de esta Vivienda son las siguientes:

- Por Arriba: Con la Planta Alta de esta Vivienda 02 y Espacio Aéreo – Cubierta.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noroeste: Con Patio P2-02 de la Vivienda 02 en 6.10m.
- Por el Sureste: Con el patio P2-01 de la Vivienda 02 y Vivienda 03. Partiendo del Suroeste al Noreste con 4.30m., continuando desde Noroeste a Sureste con 0.20m., siguiendo del Suroeste al Noreste con 2.90m., continuando de Sureste a Noroeste con 0.20m., siguiendo del Suroeste al Noreste en 0.40m.
- Por el Noreste: Con Vivienda 03 y patio P3 – 02 de esta vivienda con una medida de 14.90m.
- Por el Suroeste: Con Vivienda 01 y el patio P2 – 01 de esta vivienda. Comenzando del Sureste al Noroeste en 7.50m., continuando de Suroeste a Noreste con 1.50m. y, siguiendo del Sureste al Noroeste en 7.40m.
- Área: 102.75 m2.

3.1.3.- Vivienda 03: Ubicado en la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto del área social - privada de la vivienda como son: sala – comedor - cocina, terraza interna, baño social, lavandería – cuarto eléctrico, habitación master con vestidor y baño privado.

Las medidas y linderos de la planta baja de esta Vivienda son las siguientes:

- Por Arriba: Con la Planta Alta de esta Vivienda 03 y Espacio Aéreo - cubierta.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noroeste: Con Patio P3-02 de esta Vivienda 03 en 6.10m.
- Por el Sureste: Con Patio P3-01 de la Vivienda 03. Partiendo del Suroeste al Noreste en 1.00m., continuando desde Noroeste a Sureste en 0.20m., siguiendo del Suroeste al Noreste en 2.90m., continuando de Sureste a Noroeste con 0.20m., siguiendo del Suroeste al Noreste en 3.80m.
- Por el Noreste: Con Vivienda 04 y patio P3 – 01 de la vivienda 03. Comenzando del Noroeste a Sureste 7.37m., continuando del Suroeste al Noreste con una medida de 1.50m., siguiendo de noroeste a Sureste con 7.53m.
- Por el Suroeste: Con Vivienda 02 y patio P2 – 01 de esta vivienda 02. Comenzando del Noroeste al Sureste con una medida 10.87m., continuando de Noreste a Suroeste con 0.10m., siguiendo del Noroeste al Sureste en 4.03m.
- Área: 103.20 m2.

3.1.4.- Vivienda 04: Ubicado en la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto del área social - privada de la vivienda como son: sala – comedor - cocina, terraza interna, baño social, lavandería – cuarto eléctrico, habitación master con vestidor y baño privado.

Las medidas y linderos de la planta baja de esta Vivienda son las siguientes:

- Por Arriba: Con la Planta alta de esta vivienda 04 y Espacio Aéreo – cubierta del Conjunto Habitacional.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noroeste: Con Patio P4-01 de la Vivienda 04 en 7.90m.
- Por el Sureste: Con patio P3-01 de la Vivienda 03 y con patio P4-01 de la Vivienda 04. Partiendo del Suroeste al Noreste con 1.50m., continuando desde Noroeste a Sureste con 0.10m., siguiendo del Suroeste al Noreste con 0.40m. y, continuando desde Noroeste a Sureste con 0.20m., siguiendo del Suroeste al Noreste en 2.90m., continuando del sureste al Noroeste con 0.20m., siguiendo del Suroeste al Noreste en 3.10m.
- Por el Noreste: Con Patio P4-01. Comenzando del Noroeste a Sureste en 6.10m., continuando del Suroeste al noreste con una medida de 0.20m., siguiendo de noroeste a Sureste en 2.60m., continuando del Noreste al Suroeste con una medida de 0.20m., siguiendo del Noroeste al Sureste en 3.30m.
- Por el Suroeste: Con Vivienda 03 y Patio P3-02. Comenzando del Noroeste al Sureste con una medida 2.40m., continuando de Noreste a Suroeste con 0.10m., siguiendo del Noroeste al Sureste con 0.30m, siguiendo del Suroeste al Noreste 0.12m., siguiendo del Noroeste al Sureste con 9.20m.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

- Área: 95.80 m2.

3.1.5.- Patio P1 – 01 de la Vivienda 01: Ubicado en el área exterior de la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por áreas verdes, vegetación, áreas recreativas, dos unidades de parqueaderos y circulación vehicular.

Las medidas y linderos del patio en el área exterior son las siguientes:

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noreste: Con lindero posterior - área verde de la urbanización en 17.72m.
- Por el Sureste: Con lindero frontal – acera en 3.23m.
- Por el Noreste: Con Vivienda 01, patio P2-01 y patio P2-02 de la Vivienda 02. Comenzando del Noroeste a Sureste en 5.33m., continuando del Noreste al Suroeste en 7.99m., siguiendo de Noroeste a Sureste con 6.10m., continuando del Noreste al Suroeste con una medida de 0.22m., siguiendo del Noroeste al Sureste en 2.60m., siguiendo del suroeste al Noreste con una medida de 0.22m., continuando de Noroeste a Sureste en 3.30m., Continuando de Noroeste a Sureste en 21.55m.
- Por el Suroeste: Con lindero lateral - cerramiento lateral en 36.00m..
- Área: 196.64 m2.

3.1.6.- Patio P2 – 01 de la Vivienda 02: Ubicado en el área exterior de la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por áreas verdes, vegetación, circulación peatonal, ingreso a parqueo y dos estaciones de parqueo.

Las medidas y linderos del patio en el área exterior son las siguientes:

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noroeste: Con Vivienda 01 y Vivienda 02. Partiendo de Suroeste a Noreste en 3.10m, continuando de Noroeste a Sureste en 0.20m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 2.90m., continuando de Sureste a Noroeste en 0.20m, siguiendo de Suroeste a Noreste en 0.40m., continuando de Noroeste a Sureste en 7.50m., continuando del Suroeste al Noreste con una medida de 4.30m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 0.20m., continuando del Suroeste al Noreste con una medida de 2.90m., siguiendo del Sureste al Noroeste con una medida de 0.20m., siguiendo del suroeste al Noreste con una medida de 0.30m.
- Por el Sureste: Con lindero frontal – acera en 5.25m.
- Por el Noreste: Con Vivienda 03 y patio P3-01 en 10.79m.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

- Por el Suroeste Con patio P1-01 de la Vivienda 01 en 21.55m.
- Área: 125.45 m2.

3.1.7.- Patio P2 – 02 de la Vivienda 02: Ubicado en el área exterior de la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por áreas recreativas, áreas verdes y vegetación.

Las medidas y linderos del patio en el área exterior son las siguientes:

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noroeste: Con lindero posterior - área verde de la urbanización en 6.17m.
- Por el Sureste: Con Vivienda 02 en 6.10m.
- Por el Noreste: Con Patio P3-02 de la Vivienda 03 en 10.78m.
- Por el Suroeste: Con Vivienda 01 y patio P1-02 en 9.83m..
- Área: 63.13 m2.

3.1.8.- Patio P3 – 01 de la Vivienda 03: Ubicado en el área exterior de la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por áreas verdes, vegetación, circulación peatonal, ingreso a parqueo y dos estaciones de parqueo.

Las medidas y linderos del patio en el área exterior son las siguientes:

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noroeste: Con Vivienda 03 y Vivienda 04 con patio P4-01. Partiendo de Suroeste a Noreste en 1.00m, continuando de Noroeste a Sureste en 0.20m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 2.90m., continuando de Sureste a Noroeste en 0.20m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 3.80m, continuando de Sureste a Noroeste en 7.53m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 0.40m., continuando de Noroeste a Sureste en 0.20, siguiendo de Suroeste a Noreste en 2.90m., continuando de Noroeste a Sureste en 1.02m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 3.20m.
- Por el Sureste: Con lindero frontal – acera en 12.35m.
- Por el Noreste: Con Patio P4-01 de la Vivienda 04 en 12.30m.
- Por el Suroeste: Con patio P2-01 de la Vivienda 02 en 6.76m.
- Área: 117.05 m2.

3.1.9.- Patio P3 – 02 de la Vivienda 03: Ubicado en el área exterior de la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por áreas recreativas, áreas verdes y vegetación.

Las medidas y linderos del patio en el área exterior son las siguientes:

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

- Por el Noroeste: Con lindero posterior - jardín central de la urbanización en 6.11m.
- Por el Sureste: Con Vivienda 03 en 6.10m.
- Por el Noreste: Con Vivienda 04 y Patio P4-02. Comenzando del Noroeste a Sureste en 13.13m., continuando de Noreste a Suroeste en 0.10m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 0.30m, continuando de Suroeste a Noreste en 0.12m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 1.83m.
- Por el Suroeste: Con Patio P2-02 y Vivienda 02 en 14.81m.
- Área: 91.80 m2.

3.1.10.- Patio P4 – 01 de la Vivienda 04: Ubicado en el área exterior de la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por áreas recreativas, áreas verdes, vegetación, dos plazas de parqueadero y un acceso vehicular.

Las medidas y linderos del patio en el área exterior son las siguientes:

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Noroeste: Con lindero posterior - área verde de la urbanización en 14.75m.
- Por el Sureste: Con lindero frontal - acera en 3.00m.
- Por el Noreste: Con lindero lateral - cerramiento en 36.00m.
- Por el Suroeste: Con patio P3-02, Patio P3-01 y Vivienda 04. Partiendo de Noroeste al Sureste con una medida 10.72m., continuando de Suroeste a Noreste en 7.90m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 6.10m, continuando de Suroeste a Noreste en 0.20m, siguiendo de Noroeste a Sureste en 2.60m., siguiendo de Noreste a Suroeste en 0.20m, continuando de Noroeste a Sureste en 3.30m, siguiendo de Noreste a Suroeste en 3.10m., continuando de Noroeste a Sureste en 1.22m., continuando de Suroeste a Noreste en 3.20m, siguiendo de Noroeste a Sureste en 12.30.
- Área: 242.68 m2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

3.2.- PRIMER PISO ALTO:
Está ocupado por las áreas privadas de las viviendas signadas con los números 01, 02, 03 y 04, se accede a ellos por la escalera ubicada en el área interna de cada vivienda.

3.2.1.- VIVIENDA 01 - PISO ALTO: Ubicado en el primer piso alto del Conjunto Habitacional, compuesto por Dormitorio 2 con vestidor y baño, Dormitorio 3 con vestidor y baño con conexión mediante acceso vertical interior – escalera.

Las medidas y linderos de esta Área privada de la Vivienda 01 son las siguientes:

- Por Arriba: Con losa de cubierta.
- Por Abajo: Con Planta Baja de la vivienda 01.
- Por el Noroeste: Con Espacio libre – aéreo. Partiendo del Suroeste a Noreste en 3.80m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 0.65m, continuando de Suroeste a Noreste 1.21m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 2.15m., continuando de Suroeste a Noreste en 2.90m.
- Por el Sureste: Con Espacio libre – Aéreo y Vivienda 02. Partiendo de Suroeste a Noreste en 3.10m., continuando de Noroeste a Sureste en 0.20m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 2.90m, continuando de Sureste a Noroeste en 0.20m., siguiendo de Suroeste a Noreste 0.40m., continuando de Sureste a Noroeste en 0.10m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 1.50m.
- Por el Noreste: Con Espacio libre – Aéreo y Vivienda 02 en 3.78m.
- Por el Suroeste: Con Espacio libre – Aéreo. Partiendo de Noroeste a Sureste en 0.78m, siguiendo de Noreste a Suroeste en 0.22m., continuando de Noroeste a Sureste en 2.60m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 0.22m., continuando de Noroeste a Sureste en 3.30m.
- Área: 44.90m2.

3.2.2.- VIVIENDA 02 – PISO ALTO: Ubicado en el primer piso alto del Conjunto Habitacional, compuesto por Dormitorio 2 con vestidor y baño, Dormitorio 3 con vestidor y baño, con conexión al acceso vertical interior – escalera.

Las medidas y linderos de esta Área privada de la Vivienda 02 son las siguientes:

- Por Arriba: Con la losa de cubierta de la misma vivienda 02.
- Por Abajo: Con la planta baja de la vivienda 02.
- Por el Noroeste: Con Espacio libre – Aéreo y Vivienda 01 – piso alto. Partiendo de Suroeste a Noreste en 1.50m, siguiendo de Sureste a Noroeste en 0.10m., continuando de Suroeste a Noreste en 2.50m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 1.57m., continuando de Suroeste a Noreste en 1.00m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 2.35m., continuando de Suroeste a Noreste en 2.65m.
- Por el Sureste: Con Espacio libre – Aéreo y Vivienda 03 – piso alto. Partiendo de Suroeste a Noreste en 4.30m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 0.20m., continuando de Suroeste al Noreste en 2.90m., siguiendo Sureste a Noroeste en 0.20m., continuando con Suroeste a Noreste en 0.40m.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

- Por el Noreste: Con Espacio libre – aéreo y Vivienda 03-piso alto en 3.68m.
- Por el Suroeste: Con Vivienda 01-piso alto y Espacio libre – Aéreo en 7.50m.
- Área: 46.38m2.

3.2.3.- VIVIENDA 03 – PISO ALTO: Ubicado en el primer piso alto del Conjunto Habitacional, compuesto por Dormitorio 2 con vestidor y baño, Dormitorio 3 con vestidor y baño con conexión al acceso vertical interior – escalera.

Las medidas y linderos de esta Área privada de la Vivienda 03 son las siguientes:

- Por Arriba: Con la losa de cubierta de la misma vivienda 03.
- Por Abajo: Con la planta baja de la vivienda 03.
- Por el Noroeste: Con Espacio libre – Aéreo, con Vivienda 02-piso alto y con Vivienda 04-piso alto. Partiendo de Suroeste a Noreste en 0.20m., continuando de Noroeste a Sureste en 0.35m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 2.50m., continuando de Sureste a Noroeste en 2.43m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 1.00m., continuando Sureste a Noroeste en 1.50m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 2.50m., continuando de Noroeste a Sureste de 0.08m., siguiendo de Suroeste de Noreste en 1.50m.
- Por el Sureste: Con Espacio libre – Aéreo. Partiendo de Suroeste a Noreste en 1.00m., siguiendo de Noroeste a Sureste en 0.20m, continuando de Suroeste a Noreste en 2.90m., siguiendo de Sureste a Noroeste en 0.20m., continuando de Suroeste a Noreste en 3.80m.
- Por el Noreste: Con Vivienda 04-piso alto y Espacio libre – Aéreo en 7.53m.
- Por el Suroeste: Con Espacio libre – Aéreo en 4.03m.
- Área: 47.16m2.

3.2.4.- VIVIENDA 04 - PISO ALTO: Ubicado en el primer piso alto del Conjunto Habitacional, compuesto por Dormitorio 2 con vestidor y baño, Dormitorio 3 con vestidor y baño, acceso vertical interior – escalera.

Las medidas y linderos de esta Área privada de la Vivienda 04 son las siguientes:

- Por Arriba: Con la losa de cubierta de la misma vivienda 04.
- Por Abajo: Con Planta Baja de la vivienda 04.
- Por el Noroeste: Con Espacio libre – Aéreo. Partiendo de Suroeste a Noreste en 2.90m., siguiendo de Sureste a Noroeste 2.05m., continuando de Suroeste de Noreste en 1.20m., siguiendo de Sureste a Noroeste en 0.75m., continuando de Suroeste a Noreste en 3.80m.

- Por el Sureste: Con Espacio libre – Aéreo y Vivienda 03. Partiendo de Suroeste a Noreste en 1.50m, siguiendo de Noroeste a Sureste en 0.10m., continuando de Suroeste a Noreste en 0.40m, siguiendo de Noroeste a Sureste en 0.20m, continuando de Suroeste a Noreste en 2.90m., siguiendo de Sureste a Noroeste en 0.20m., continuando de Suroeste a Noreste en 3.10m.
- Por el Noreste: Con Espacio libre – Aéreo. Partiendo del Noroeste a Sureste en 0.79m., siguiendo de Suroeste a Noreste en 0.20m., continuando de Noroeste a Sureste en 2.60m., siguiendo de Noreste a Suroeste en 0.20m., continuando de Noroeste a Sureste 3.30m.
- Por el Suroeste: Con Espacio libre – Aéreo en 3.78m.
- Área: 44.74m2.

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO 08/14 FECHA: 05 AGO 2022 HORA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC No MTA-2022-ALC-135

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS: (áreas en m2).

PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES	ÁREA UTIL (AU) O COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE (ANC)		ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓ	ÁREAS A ENAJENAR		ÁREAS COMUNALES	
					CONSTRUIDA	ABIERTA		CONSTRUIDA	ABIERTA	CONSTRUIDA	ABIERTA
			N°	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
PLANTA BAJA	+47,50	VIVIENDA 01	1	95.85			95.85	95.85			
		PATIO P1-01	1			196.64			196.64		
	+47,00	VIVIENDA 02	1	102.75			102.75	102.75			
		PATIO P2-01	1			125.45			125.45		
		PATIO P2-02	1			63.13			63.13		
	+47,50	VIVIENDA 03	1	103.20			103.20	103.20			
		PATIO P3-01	1			117.05			117.05		
		PATIO P3-02	1			91.80			91.80		
	46,75	VIVIENDA 04	1	95.80			95.80	95.80			
		PATIO P4-01	1			242.68			242.68		
PLATA ALTA	+50,50	VIVIENDA 01-2	1	44.90			44.90	44.90			
	+50,00	VIVIENDA 02-2	1	46.38			46.38	46.38			
	+50,50	VIVIENDA 03-2	1	47.16			47.16	47.16			
	+50,50	VIVIENDA 04-2	1	44.74			44.74	44.74			
SUBTOTAL								580.78	836.75	0.00	0.00
TOTAL				580.78	0.00	836.75	580.78	1417.53		0.00	

COS PB CONSTRUCCIÓN	32.21 %	ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA	397.60 m²
COS TOTAL CONSTRUCCIÓN	47.05 %	ÁREA ÚTIL TOTAL	580.78 m²

4.2.- AREAS GENERALES:

Área total del terreno	1234.35 m2
Área total de la construcción	1417.53 m2
Área total común	00.00 m2
Área neta construida	1417.53 m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA: 08:44:10
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No. TITA-2022-ALC-135

5.- CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS:

VIVIENDAS	AREA NETA M2	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
VIVIENDA 01	**337.39**	**0.2380**	**293.79**	**0.00**	**337.39**
PLANTA BAJA	95.85	0.0676	83.46	0.00	95.85
PLANTA ALTA	44.90	0.0317	39.10	0.00	44.90
PATIO P1-01	196.64	0.1387	171.23	0.00	196.64
VIVIENDA 02	**337.71**	**0.2382**	**294.07**	**0.00**	**337.71**
PLANTA BAJA	102.75	0.0725	89.47	0.00	102.75
PLANTA ALTA	46.38	0.0327	40.39	0.00	46.38
PATIO P2-01	125.45	0.0885	109.24	0.00	125.45
PATIO P2-02	63.13	0.0445	54.97	0.00	63.13
VIVIENDA 03	**359.21**	**0.2534**	**312.79**	**0.00**	**359.21**
PLANTA BAJA	103.20	0.0728	89.86	0.00	103.20
PLANTA ALTA	47.16	0.0333	41.07	0.00	47.16
PATIO P3-01	117.05	0.0826	101.92	0.00	117.05
PATIO P3-02	91.80	0.0648	79.94	0.00	91.80
VIVIENDA 04	383.22	0.2703	333.70	0.00	383.22
PLANTA BAJA	95.80	0.0676	83.42	0.00	95.80
PLANTA ALTA	44.74	0.0316	38.96	0.00	44.74
PATIO P4-01	242.68	0.1712	211.32	0.00	242.68
total	**1417.53**	**1.00**	**1234.35**	**0.00**	**1417.53**

6.-CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA	% GASTOS
VIVIENDA 01	23.8013%
VIVIENDA 02	23.8238%
VIVIENDA 03	25.3406%
VIVIENDA 04	27.0343%
total	100.0000%

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REGLAMENTO INTERNO

REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO HABITACIONAL "CÓRCEGA"

CAPITULO PRIMERO:

Art. 1.- El Conjunto Habitacional "CÓRCEGA" actualmente se encuentra construido y esta sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del Conjunto, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Conjunto Habitacional se halla compuesto de las siguientes partes:

Planta baja: Vivienda 01, Vivienda 02, Vivienda 03, Vivienda 04, Patio 01-1, Patio 02-1, Patio 02-2, Patio 03-1, Patio 03-2, Patio 04-1; segundo piso alto: Vivienda 01-2, Vivienda 02-2, Vivienda 03-2, Vivienda 04-2, cada uno de ellos con sus respectivas áreas que se encuentran señaladas en los planos. Las áreas totales y superficies de áreas en cada planta se encuentran detalladas en el cuadro de áreas, numeral **5** del estudio de propiedad horizontal del Conjunto Habitacional.

Art. 3.- En los planos del Conjunto Habitacional, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación, distribución de las plantas en que esta dividido, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes del Conjunto Habitacional. Los planos de referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

Art. 4.- El Conjunto Habitacional no contiene bienes comunes y de dominio indivisibles.

Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del Conjunto Habitacional "CÓRCEGA", es dueño exclusivo de su respectiva Vivienda, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto los ductos que atravesando su vivienda sirven a otros copropietarios.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CAPITULO SEGUNDO.-

Art. 6- ADMINISTRACION.- El Conjunto Habitacional se halla administrado por la Asamblea de copropietarios, por el Director y Administrador.

Art. 7- La Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del Conjunto Habitacional que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración y conservación del Conjunto Habitacional. Sus resoluciones obligan a todos los codueños, aunque no concurran a las Asambleas o voten en contra.

Art. 8.- DE LAS SESIONES.- La Asamblea de los copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los primeros tres meses de cada año, y extraordinariamente cuando la soliciten o crean convenientes los copropietarios o el Administrador. En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a través del Director. Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada una de las viviendas, y con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión. No se contará dentro de los ocho días de anticipación, el día de entrega de la notificación ni el día en que se realiza la Asamblea.

Art. 9.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 10.- CONCURRENCIA.- El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse presentar por una tercera persona mediante carta-poder dirigida al Administrador. Las Juntas o Asambleas deberán llevarse a efecto en un departamento del Edificio que se destine para el efecto.

Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, sí así lo acordaren los concurrentes.

Art. 12.- DIRECCIÓN Y SECRETARIA.- La Asamblea deberá ser presidida por el Director Principal o Suplente y actuará como Secretario el Administrador.

Art. 13.- QUORUM.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos. Sí no hubiera dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la Asamblea con los copropietarios que asistan.

Art. 14.- RESOLUCIONES.- La resolución de la Asamblea se tomará por simple mayoría de los votos asistentes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda a cada vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad mediante certificación otorgada por la administración.

Art. 15.- RESOLUCIONES ESPECIALES.- Se requerirá el ochenta por ciento del voto de los asistentes, en los siguientes casos:

a) La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes.
b) Reforma al Reglamento Interno.
c) Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en casos de destrucción parcial del Conjunto Habitacional.
d) La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumento, en el sentido vertical u horizontal requerirá del consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

Art. 16.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.- Son los siguientes:

a) Nombrar y remover a los Directores Principales y Suplentes de la Asamblea y el Administrador del Conjunto Habitacional y fijar su remuneración.
b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración.
c) Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Conjunto Habitacional y señalar sus respectivas remuneraciones
e) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cinco salarios mínimos vitales.
f) Reformar este Reglamento Interno. El Administrador hará protocolizar e inscribirá las reformas para que surtan efecto.
g) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
h) Autorizar a los copropietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus viviendas, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficios del Conjunto Habitacional.

GOBIERNO MUNICIPAL DESCENTRALIZADO MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

i) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
j) Exigir cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informe que presente, cuando estime conveniente y de modo especial al terminar el período.
k) Resolverá las sanciones que de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios infractores,
l) Conocer y resolver cualquier otro asunto que no este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento, que sean de interés general para los copropietarios del Conjunto Habitacional.
m) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los Reglamentos.
n) Interpretará con fuerza obligatoria este Reglamento.
o) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del Conjunto Habitacional y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos.

Art. 17.- ACTAS.- Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevarán las firmas del Director y del Secretario.

CAPITULO TERCERO:

DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTES Y ADMINISTRADOR.-

Art. 18.- El Director Principal y su suplente serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Art. 19.- Para ser Director Principal o Suplente se requiere ser copropietario del Conjunto Habitacional. El cargo deberá ser desempeñado en forma gratuita. El Director Suplente reemplazará automáticamente al Principal con las mismas atribuciones y deberes antes señaladas por el Director Principal, en caso de falta o impedimento temporal. Sí el retiro del Principal fuera definitivo, el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del período para el que fueron nombrados.

Art. 20.- ATRIBUCIONES.- Son atribuciones del Director:
a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietario.
b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.

c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea.

Art. 21.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador nombrado por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales.
Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Conjunto Habitacional.

Art. 22.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- Son atribuciones y deberes del Administrador:

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto Habitacional, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
c) Efectuar los gastos de administrador;
d) Cumplir y hacer cumplir la Ley. Los Reglamentos y Ordenanzas que se hubiera expedido o se expidieran en el futuro sobre la Propiedad Horizontal. Así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios;
e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantendrá bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en 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 de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales;
g) Cobrar por la vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los copropietarios del Conjunto Habitacional.
i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas más sanciones establecidas por la Ley y Reglamentos. El producto de dicha multa se ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo.
k) Conservar en orden los títulos del Conjunto Habitacional, poderes, comprobantes de ingresos y egresos, y todos los documentos que tengan relación con este Conjunto Habitacional.
l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los copropietarios del Conjunto Habitacional haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de las viviendas;
m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de Copropietarios;
n) Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplirá lo indicado en el artículo pertinente de éste reglamento.

CAPITULO CUARTO:

DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 23.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Los copropietarios de las viviendas del Conjunto Habitacional, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:
a) Usar y gozar de su vivienda en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos;
b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto Habitacional (como son las estructuras y/o paredes compartidas) y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias:
c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
e) Realizar las obras que estime conveniente a su vivienda, de acuerdo con este Reglamento;
f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicio al derecho de los demás copropietarios, no vayan contra las disposiciones legales y este Reglamento.

Art. 24.- Los dueños de cada una de las viviendas ubicadas en el Conjunto Habitacional "CÓRCEGA", tienen el derecho exclusivo del uso de las estructuras de las viviendas y paredes comunales y/o compartidas.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Art. 25.- Lo Copropietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando lo requieren determinadas circunstancias como instalaciones reparaciones y otros, acordadas por la Junta de Copropietarios.

Art. 26.- Los Copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.

Art. 27.- Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc., en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar cosas golpeando contra las caras exteriores del Conjunto Habitacional.

Art. 28.- No se podrá echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, y en todo caso la basura será sacada a las aceras en fundas plásticas cuando pasen los carros recolectores de la misma.

Art. 29.- No se permitirá el tránsito de animales, en las áreas exteriores privadas del Conjunto Habitacional.

Art. 30.- Los dueños de cada vivienda no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería y/o realizar cualquier tipo de trabajo en su vivienda sin autorización escrita y expresa del Administrador del Conjunto Habitacional, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar sí los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

Art. 31.- Ningún copropietario podrá ejecutar trabajo u obra fuera de su vivienda incluyendo las caras exteriores de las puertas de su vivienda, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 32.- El ocupante de una vivienda sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlo para el uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.

Art. 33.- Son obligaciones de los copropietarios:

a) Concurrir con puntualidad a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios
b) Contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima del seguro, en las cuotas que se establezcan en estos reglamentos. Estas cuotas deberán ser satisfecha dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del Conjunto Habitacional, esta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea.
d) El copropietario que se aleje de su vivienda por más de dos días, deberá entregar la llave de aquel, a la persona de confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso al Administrador de la entrega, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencia como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.
e) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 34.- Al transferir la vivienda se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.

Art. 35.- Los gastos de administración, conversación y reparaciones de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que señalas en el cuadro de gastos comunes anexo.

Art. 36- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de la Asamblea de Copropietario, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

Art. 37.- Lo impuestos de cada Vivienda serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía eléctrica y teléfonos, para lo cual tendrán sus medidores individuales.

CAPITULO QUINTO:

DE LAS SANCIONES.-

Art. 39.- En caso de incumplimiento o infracción de las disposiciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determina:

a) Los que infringieren a las disposiciones contenidas en los Arts. 31, 32 y 33, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez Competente de esta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiera lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado primitivo.
b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestos por la Asamblea de Copropietarios y de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

conformidad con este Reglamento, serán demandados ante un Juez de lo Civil según la cuantía, con sede en esta ciudad, en Juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quien deberá además reclamar los intereses de la Ley desde que dichas cuotas no hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiera lugar.

c) Los que infringieren las regulaciones constantes en los Arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de este Reglamento, serán amonestados por el Administrador ante la autoridad competente, quien lo sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

Art. 40.- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiera cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituido por la Asamblea.

Art. 41.- La Asamblea de Copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contempladas en este Reglamento.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DISPOSICIONES GENERALES.-

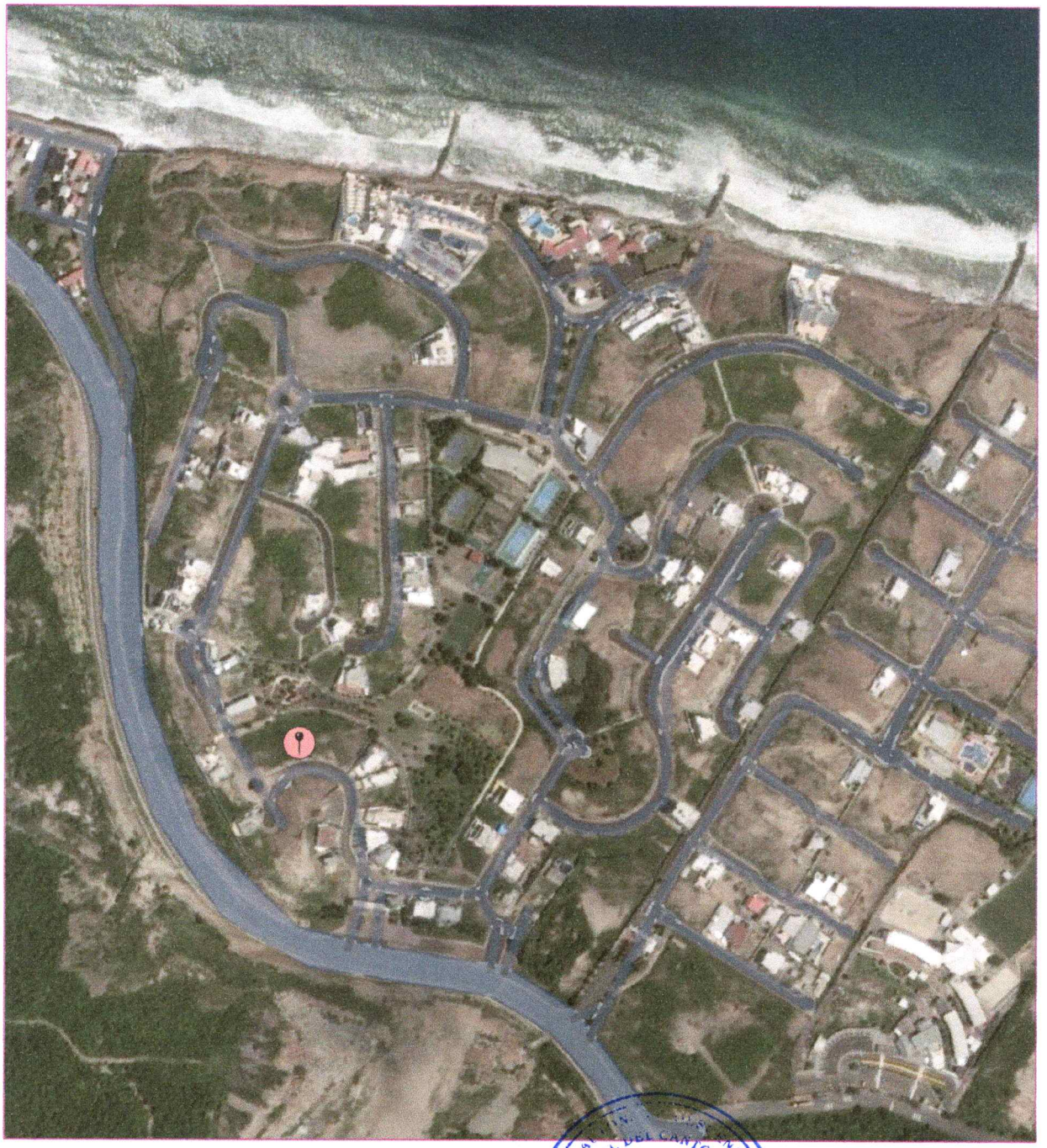
Art. 42.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza de la materia, no obstante, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha acción solo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo de la notificación y si hubiera el estado impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se lo haya aprobado.

Manta, mayo del 2022.

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA: 08h40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No. TTA-2022-ALC-135

Grace Machuca Menéndez
ARQUITECTA
REG. PROF. C.A.E.-M # 487

Arq. GRACE MACHUCA M.



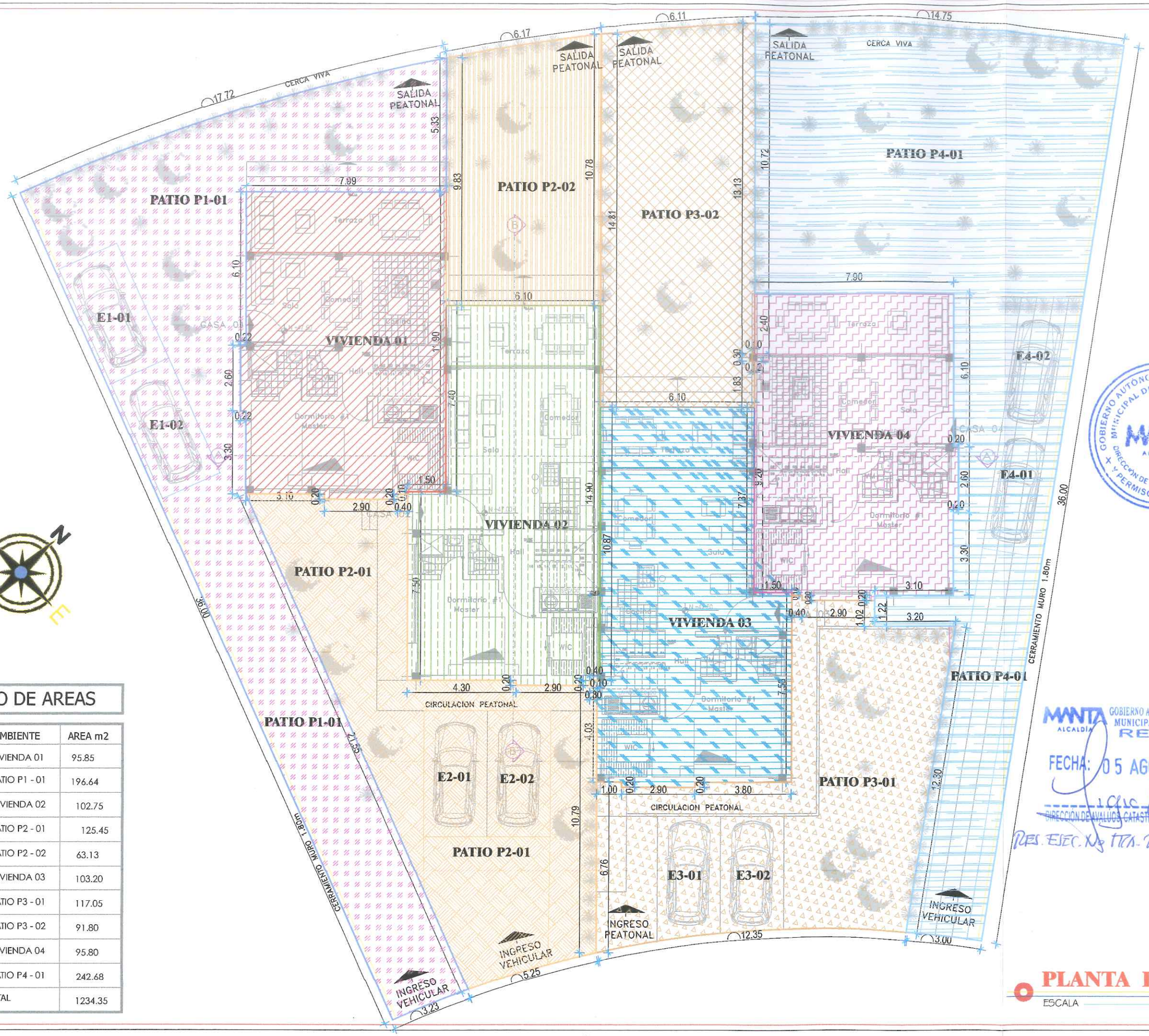
UBICACION
ESCALA ..... S : E

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

OBRA :

CONJUNTO HABITACIONAL "CÓRCEGA"

CONTIENE :	PROYECTO :	RESP. :	ESCALA :	FECHA :
UBICACION		Arq. GRACE MACHICA M.	INDICADA	MAYO 2022
			FORMATO : A3	LAMINA : 1/6
			DIBUJO : OFICINA TECNICA	



CUADRO DE AREAS

SIMBOLOGIA	AMBIENTE	AREA m2
	VIVIENDA 01	95.85
	PATIO P1 - 01	196.64
	VIVIENDA 02	102.75
	PATIO P2 - 01	125.45
	PATIO P2 - 02	63.13
	VIVIENDA 03	103.20
	PATIO P3 - 01	117.05
	PATIO P3 - 02	91.80
	VIVIENDA 04	95.80
	PATIO P4 - 01	242.68
	TOTAL	1234.35

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA: 08/40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. Nº TTA-2022-ALL-135

PLANTA BAJA

ESCALA 1 : 150

OBRA : CONJUNTO HABITACIONAL " CÓRCEGA"

CONTIENE : PLANTA BAJA

PROYECTO :

RESP. TECNICA: Arq. GRACIA MACHCA M.

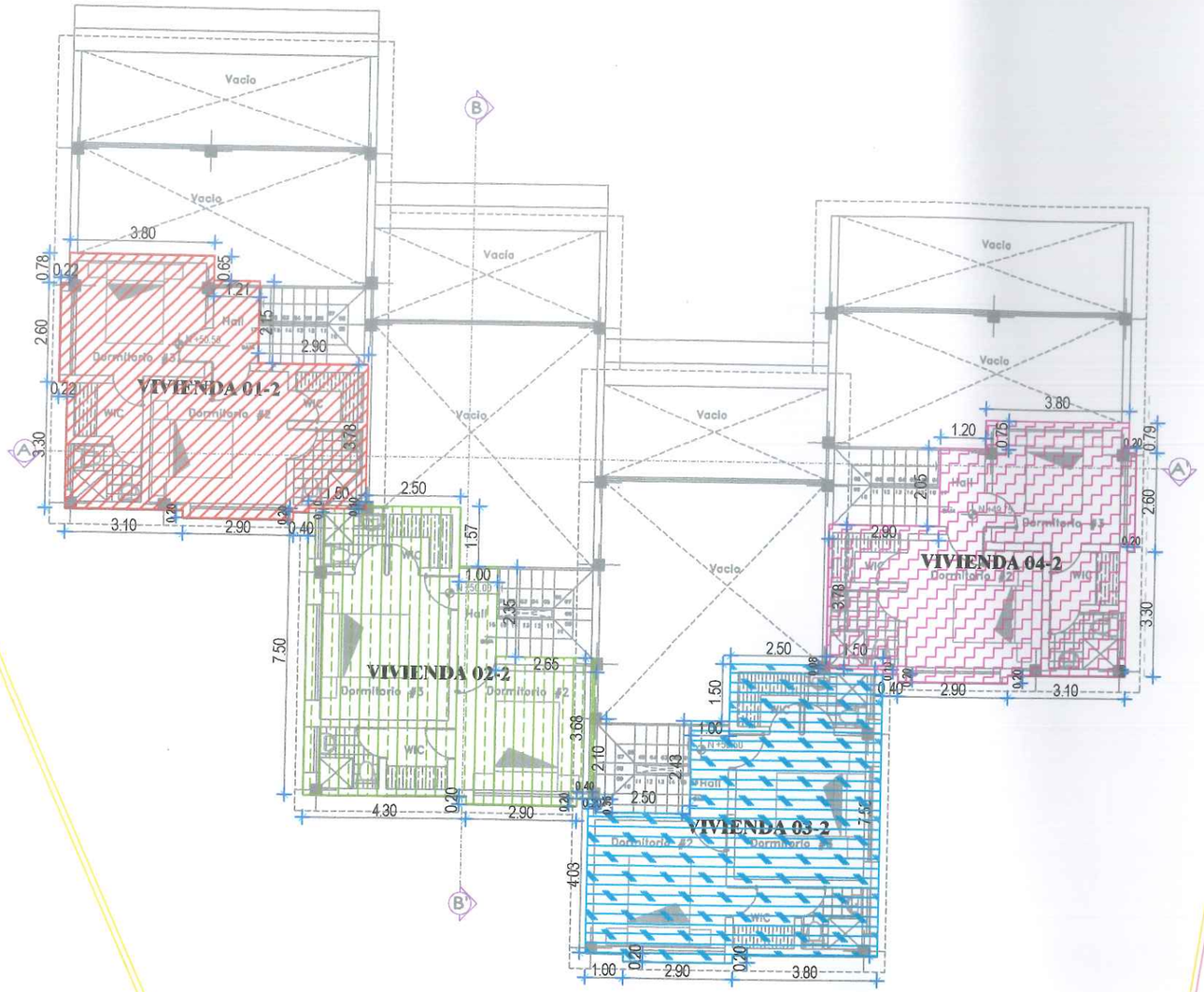
ESCALA : INDICADA

FECHA : MAYO 2022

FORMATO : A3

DIBUJO : OFICINA TECNICA

LAMINA : 2/6



CUADRO DE AREAS

SIMBOLOGIA	AMBIENTE	AREA m2
	VIVIENDA 1	44.90
	VIVIENDA 2	46.38
	VIVIENDA 3	41.16
	VIVIENDA 4	44.74
	TOTAL	177.18

PLANTA ALTA
ESCALA 1 : 150

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA: 08:44:40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REG. EJEC. No. MTA-2022-ALC-135

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

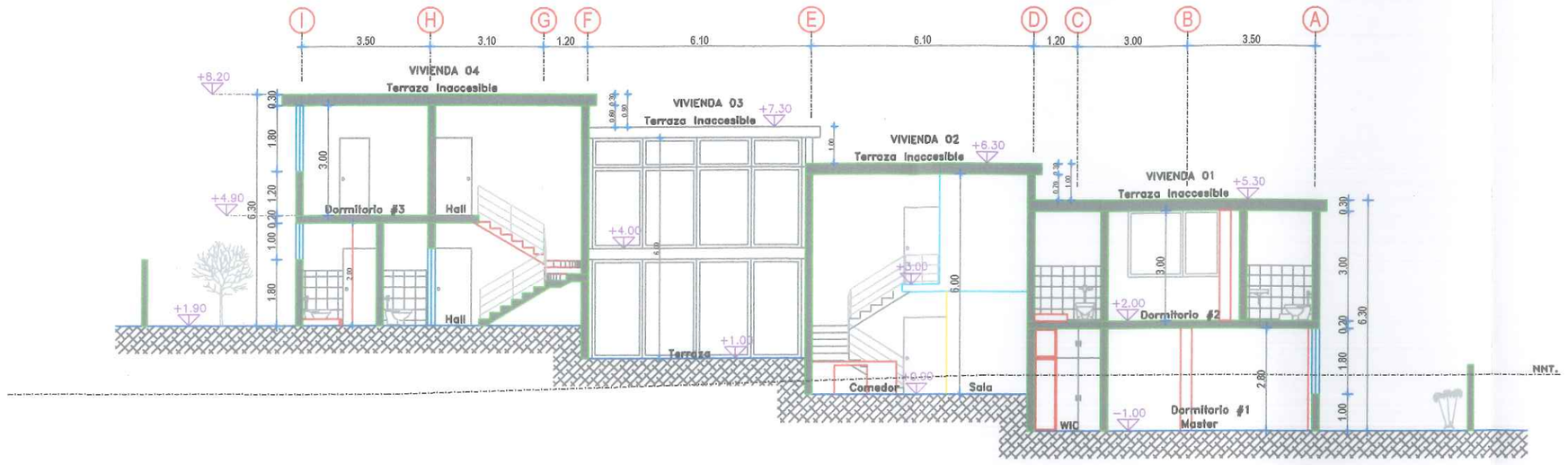
OBRA : CONJUNTO HABITACIONAL "CÓRCEGA"

RESP. : Arq. GRACE MACHECA M.

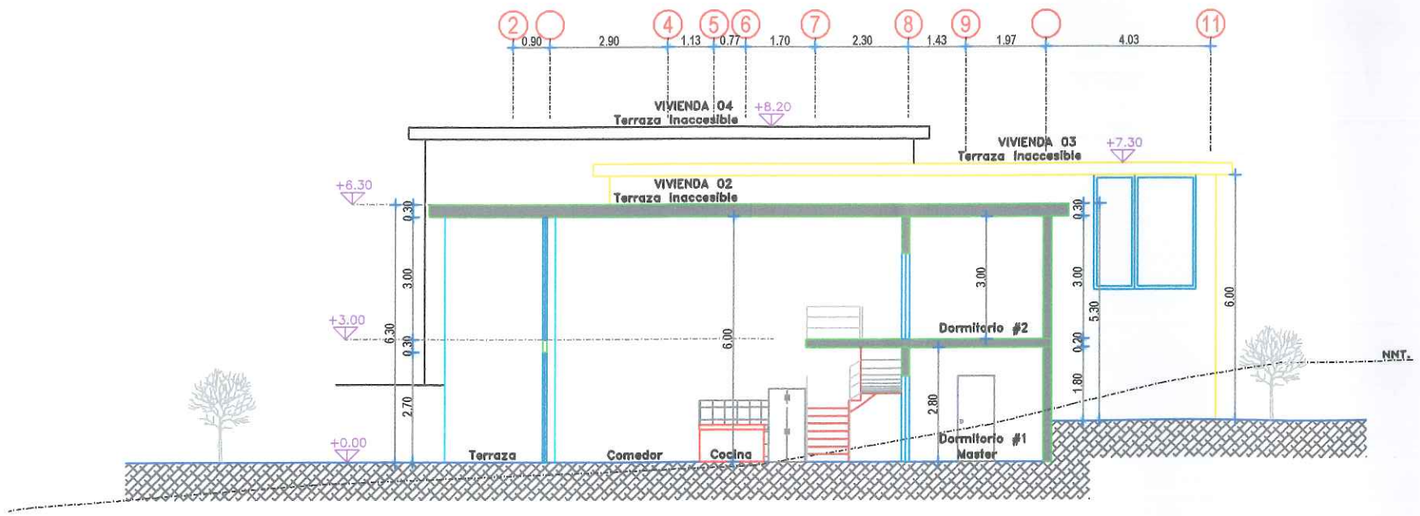
ESCALA : INDICADA
FECHA : MAYO 2022
FORMATO : A3
DIBUJO : OFICINA TECNICA
LAMINA : 3/6

PROYECTO :

CONTIENE : PLANTA ALTA



CORTE A-A'



CORTE B-B'

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
08/140
FECHA: 05 AGO 2022 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
Pet. Esic No. 1776-2022-ALL-135

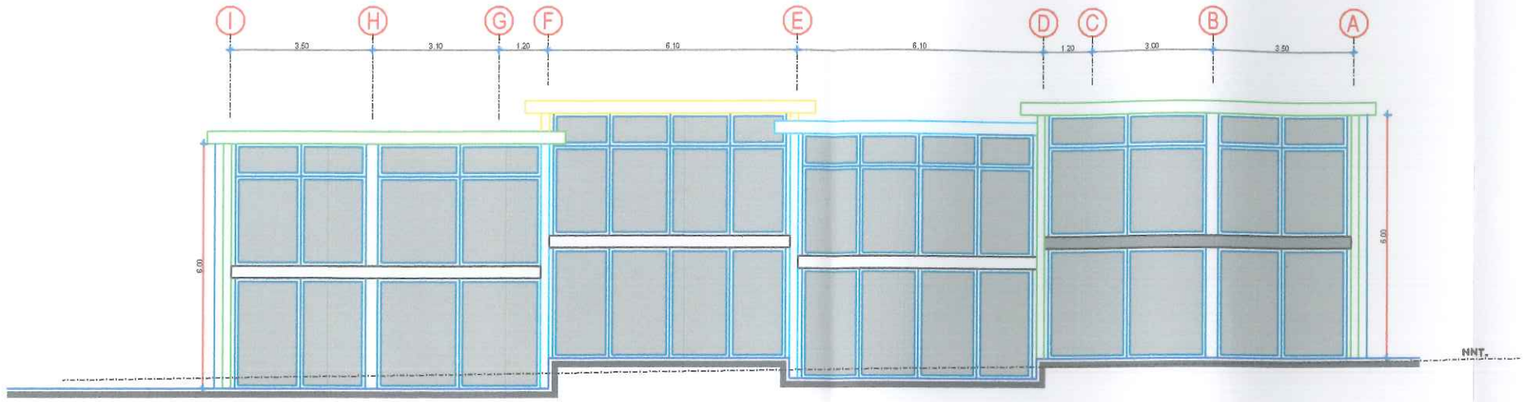
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

OBRA : CONJUNTO HABITACIONAL " CORCEGA"

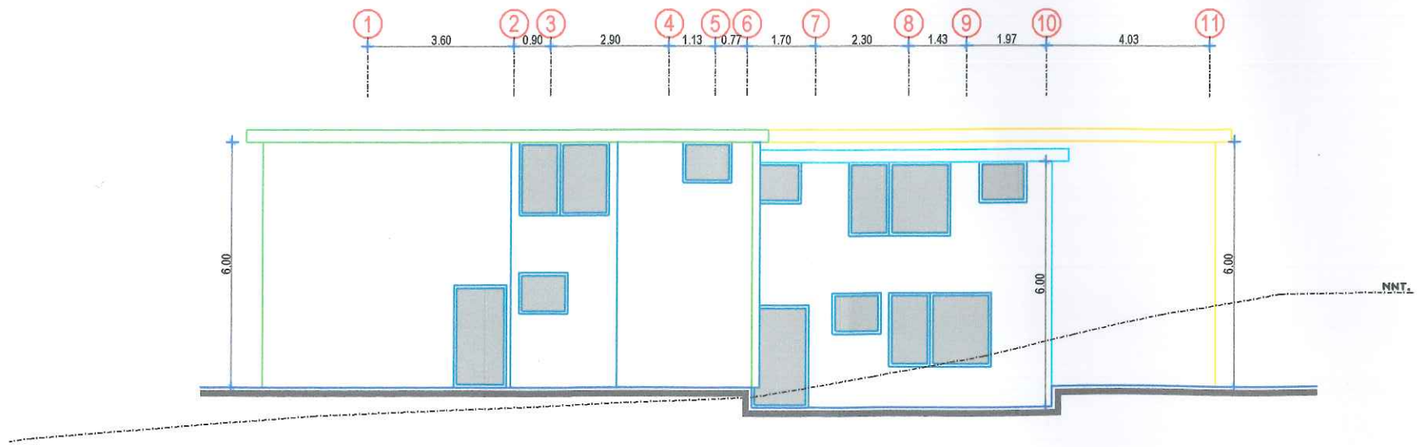
ESCALA : INDICADA
FECHA : MAYO 2022
FORMATO : A3
LAMINA : 4/6
DIBUJO : OFICINA TECNICA
Arq. GRACE MACHUCA M.

PROYECTO :

CONTIENE : CORTES



FACHADA FRONTAL



FACHADA LATERAL IZQUIERDA

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA: 08/40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. REC. No MTS-2022-SLC-135

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

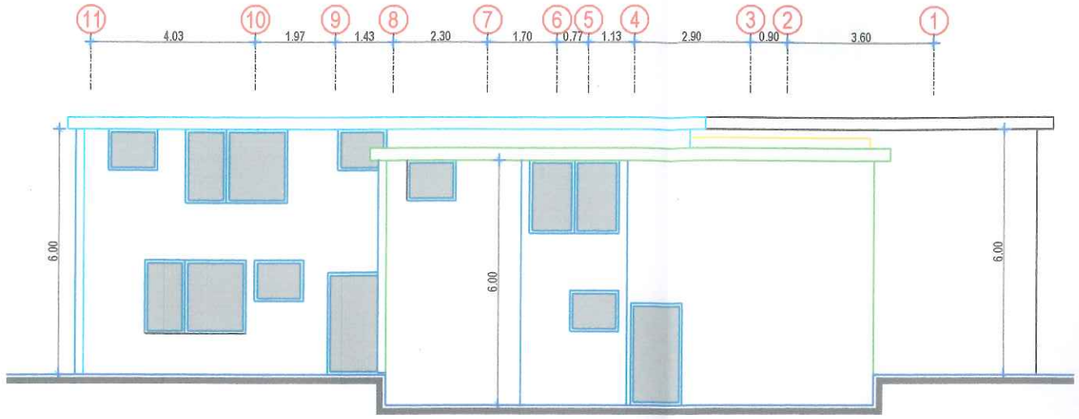
OBRA : CONJUNTO HABITACIONAL " CÓRCEGA"

RESP. TÉCNICO : Arq. GRACE MACHECA M.

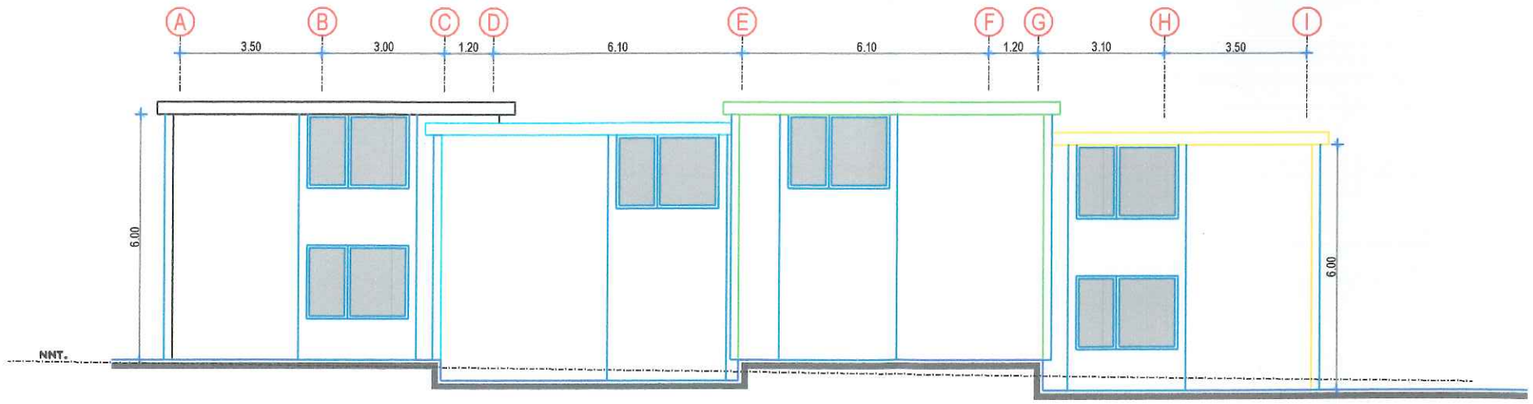
ESCALA : INDICADA
FECHA : MAYO 2022
FORMATO : A3
DIBUJO : OFICINA TECNICA
LAMINA : 5/6

PROYECTO :

CONTIENE : FACHADAS



FACHADA LATERAL DERECHA



FACHADA POSTERIOR

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA 08:40
DIRECCION DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No PTTS-2022-ALC-135

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCION DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

OBRA : CONJUNTO HABITACIONAL " CÓRCEGA"

CONTIENE : FACHADAS

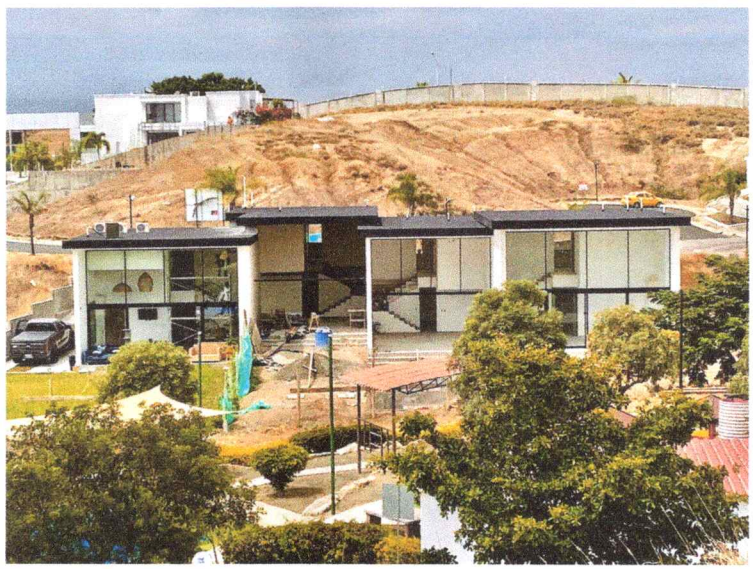
PROYECTO :

REVISO : Arq. GRACE MACHUCA M.

ESCALA : INDICADA
FECHA : MAYO 2022
FORMATO : A3
DIBUJO : OFICINA TECNICA
LAMINA : 6/6

FOTOS DE LA PROPIEDAD

MEMORIA FOTOGRÁFICA.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

ELABORADO POR:

Grace Machuca M.
ARQUITECTA

APROBACION DE PLANOS

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Manta, 27 de Abril del 2021

Sr.
Darío Omar Baquezea Rodríguez
Propietaria Lote 01-10
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Habiendo seguido el proceso normal de revisión de los planos de su proyecto según la reglamentación establecida por la Urbanización Ciudad del Mar; en el Lote Urbanizado 01-4C2p-10, con la siguiente descripción del lote:

LOTE 01-4C2p-10	
CUADRO DE AREAS	
AREA =	1234.35 m2
COS	40%
CUS	80%
RETIROS:	
FRONTAL:	5m
LATERAL:	5m
POSTERIOR:	3m

FRENTE:	23.83 m., y Via 1
POSTERIOR:	44.75m., y Area Verde
LAT. IZQUIERDO:	36.00 m., y Lote 01-09
LAT. DERECHO:	36.00 m., y Lote 01-12

Clave Lote:	01-4C2p-10
VIA:	1
ETAPA:	TERRAZAS DEL MAR
FASE:	1

Se establece:

- Retiros:

Frontal de: 5.00 m.
Antejardín 3.00 m.: 8.43 m.
Construcción de pavimentos de acceso peatonal y vehicular (ocupación hasta 40%= 9.53m.)
Franja Frontal 2.00 m.: 8.43 m.
Construcción de parqueos y portales de acceso (máximo 40% del frente del lote = 9.53m.)
Laterales: 3.00 m.
Adosamiento: Altura vertical máxima de 5.00m. sobre nnt.
Posterior: 3.00 m. Y altura un piso de éste lindero.

- Vanos:

Puertas y Ventanas: 4.00m. del lindero lateral, hacia el interior del lote.
Ventanas Altas (2.00m. del nivel del piso): 3.00m. del lindero lateral, hacia el interior del lote.
Dimensión de Vanos: Mínimo de 40cm. de espesor.

- Altura de Entrepiso:

Máximo: 3.40 m.
Mínimo: 2.80 m.

- Retranqueo: NO emplea

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

- Cerramiento:

Frontal:	Muros de cerramiento máximo 60cm.
Lateral:	Cerramientos laterales de 2.00m. de altura perpendicular a la línea natural del terreno.
Posterior:	Cerramiento posterior de 0.60m. de altura perpendicular a la línea natural del terreno, y 1.40m de cerca viva.

- Sanitario: Cada propiedad construida en la urbanización deberá de constar de una trampa de grasa para lavaderos y lavaplatos.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

- Áreas del Proyecto a Ejecutarse:

AREA TOTAL M2	% COS
437.97	35.48

AREA TOTAL M2	% CUS
875.94	70.96

1.- APROBACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-
El requisito para la aprobación de propiedad Horizontal, según lo estipula cada lote de terreno (ARTICULO NOVENO: DE LAS NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO Y REGLAMENTACION DE CONSTRUCCION), será revisado por la Administración de la Corporación Social Ciudad del Mar.
Por ningún concepto se podrá aumentar y/o incrementar unidades de vivienda (Propiedad Horizontal), según las estipuladas en cada lote de terreno como consta en el reglamento de la Corporación Social Ciudad del Mar. Que son habilitantes en cada **Escritura de cada propietario.**

2.- SANCION: Para casos de incumplimiento o infracciones de este reglamento interno de la Corporación Social Ciudad del Mar. ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: DE LAS SANCIONES se aplicaran las sanciones y el procedimiento respectivo.

3.- SISTEMA ELECTRICO: Los propietarios de los lotes que tengan mas de dos unidades de vivienda deberán de instalar su respectivo transformador eléctrico con su respectiva acometida eléctrica.
El piso del ultimo subsuelo correspondiente al retranqueo por normas de reglamento su visual podrá ser obstruido por su vecino si este se acoge a lo establecido en el Articulo 1.3.3.

Lote Actual = **4** unidades de Vivienda. Aplica para Propiedad Horizontal. Se deberá respetar la altura máxima de 6.40m. en la vivienda terminada con respecto a la línea de Suelo Natural. Los niveles en patios deberán de perderse con el punto de la caminera del área verde (patio posterior). Se Adjuntan 10 láminas de planos presentados, los que han sido revisados.
Con la totalidad de este informe usted podrá presentar al municipio para realizar la respectiva aprobación y permiso de construcción; en el caso que hubiera cambios arquitectónicos en el proyecto en proceso de construcción, de igual forma se deberá de solicitar la revisión correspondiente por parte de la Administración y continuar su aprobación con el Municipio.

Atentamente:
GRACE ELIZABETH MACHUCA MENENDEZ
Firmado digitalmente por GRACE ELIZABETH MACHUCA MENENDEZ
Fecha: 2021.04.27 16:35:35 -05'00'

Arq. Grace Machuca
URBANIZACION CIUDAD DEL MAR

Darío Omar Baquezea Rodríguez
C.I. 130668315-0

Responsable: Ing. Carlos del Castillo

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

PLANTA BAJA GENERAL

CARLOS FRANCISCO FARFAN ZAMBRANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA ALCALDIA
DIRECCION DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

IMPLANTACION GENERAL

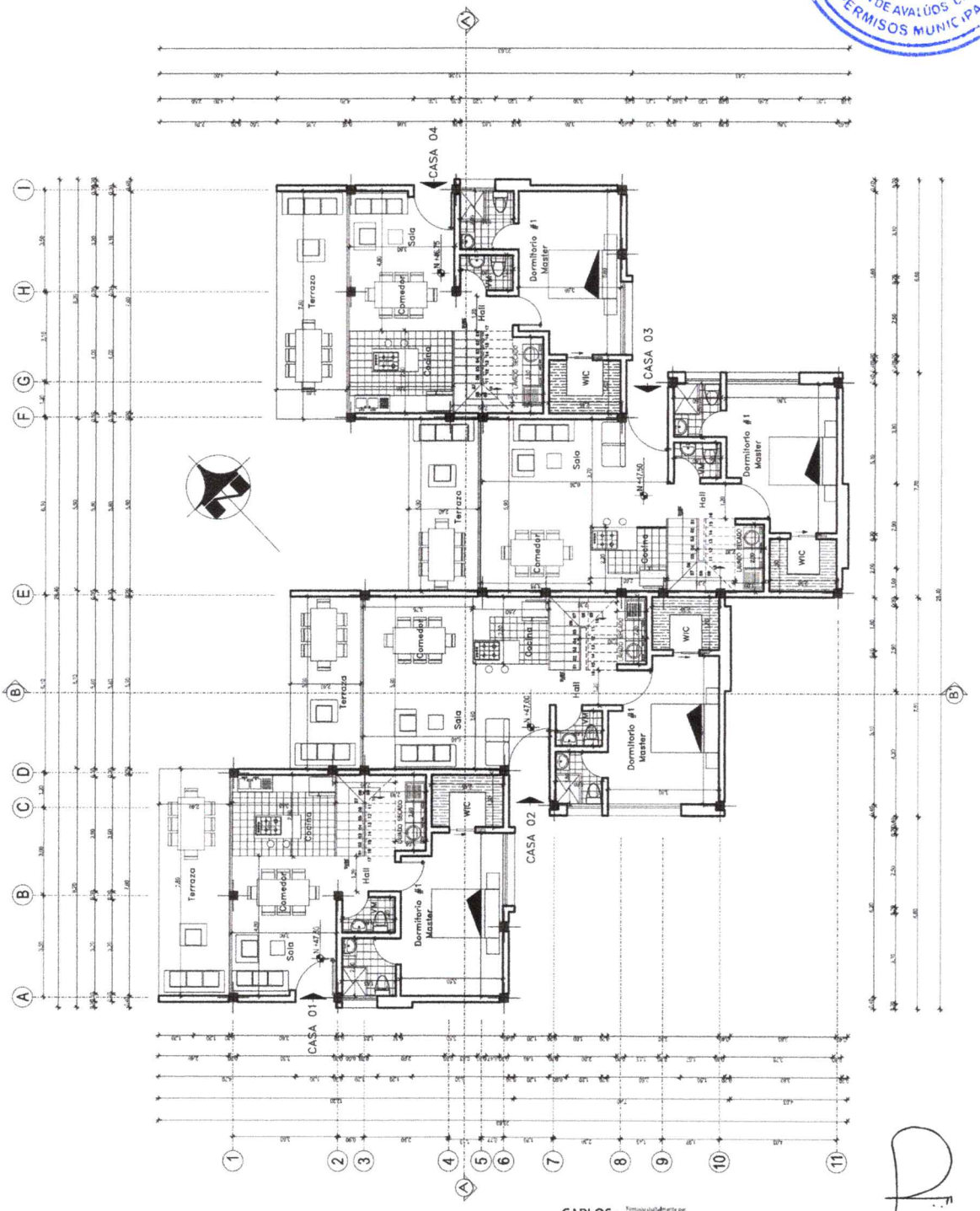
CARLOS FRANCISCO FARFAN ZAMBRANO

CIUDAD DEL MAR

VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCION DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



PLANTA BAJA

CARLOS FRANCISCO FARFAN ZAMBRANO

CIUDAD DEL MAR

VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

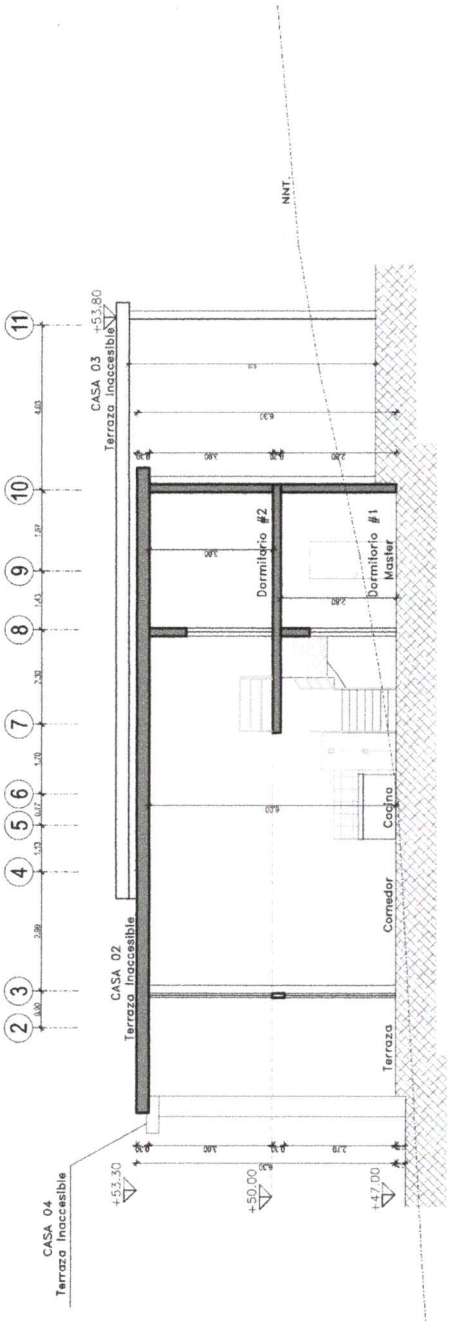
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PLANTA ALTA

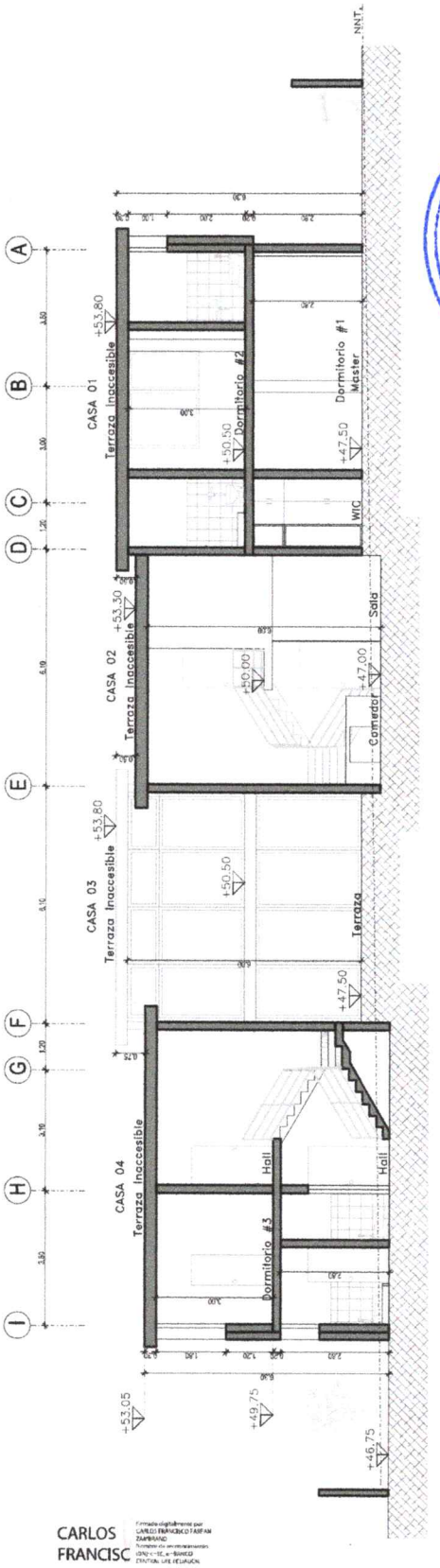
CARLOS FRANCISCO FARFAN ZAMBRANO

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR



CORTE B-B'



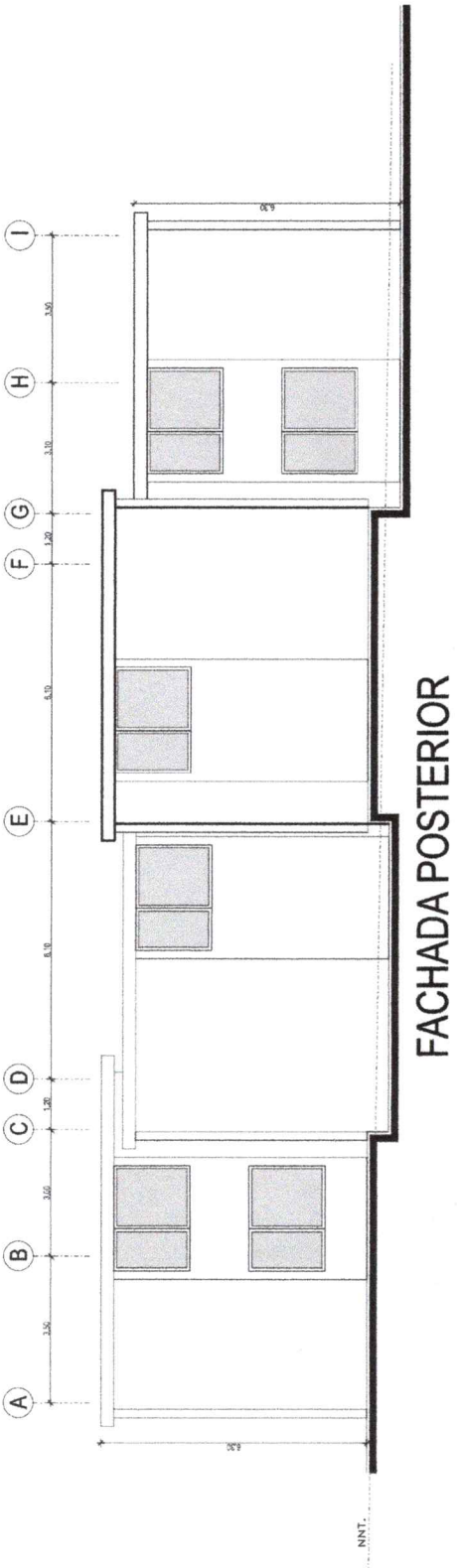
CORTE A-A'

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

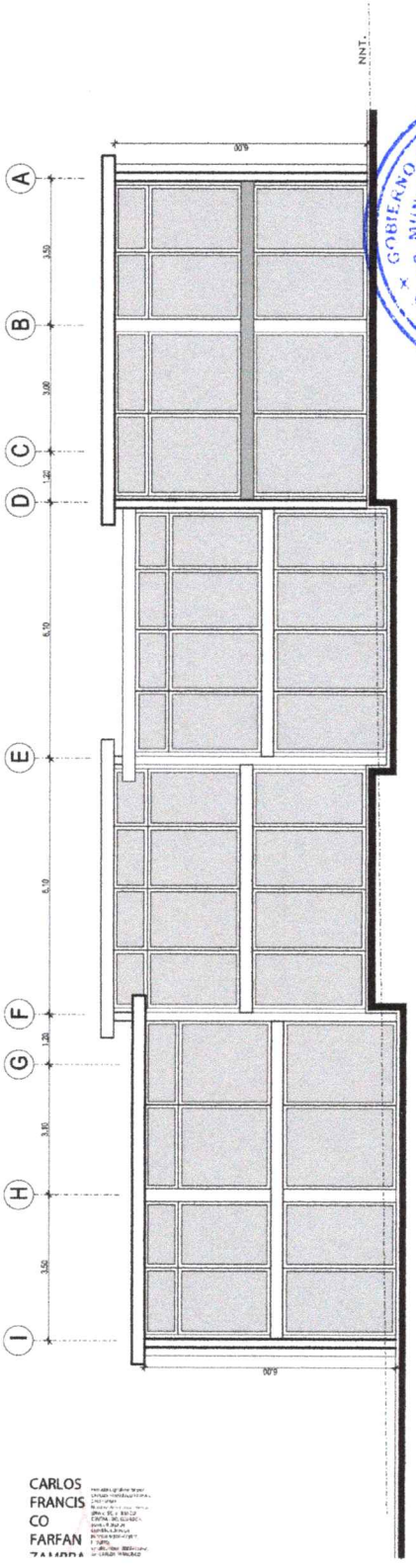
CARLOS FRANCISC

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR



FACHADA POSTERIOR



FACHADA FRONTAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CARLOS FRANCISCO FARFAN ZAMORA

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CARLOS FRANCISCO FARFAN ZAMBRA

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CARLOS FRANCISC

CIUDAD DEL MAR

VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CARLOS FRANCISCO FARFAN

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CARLOS FRANCISCO
FARFAN ZAMBRANO

PLANOS ARQUITECTONICOS