RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-067
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), prevé que se reconoce y garantiza a las personas: "*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.*".

Que, el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: "*Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.*".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, refiere al principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*.

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, expone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*.

Que, el numeral 2. del artículo 264 de la CRE, como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, se encuentra: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural , 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el inciso final del articulo 425 de la CRE, determina: *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.*

Que, el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), establece que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "*Establecer el*

régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;".

Que, el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', estatuye que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*".

Que, los literales b) y i) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', dispone que le corresponde al alcalde o alcaldesa: "*b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; […] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; […] l) […] así como delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejalas, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias;*".

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

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

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: "*Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. […] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia*

auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.".

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), reglamenta: "*Determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.*".

Que, el Código Municipal, prevé:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:*
a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;
b. Informe de Aprobación de Planos;
c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de 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.

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

En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.
Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166, de 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: *"(…) EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad…"*

Que, el 23 de mayo de 2024, la Compañía Novil Construcciones CIA LTDA., con RUC N° 1793196496001, cuyo representante legal es el señor EDGAR OSWALDO NOVOA TRAVES, con cédula de ciudadanía N° 1705618096, compareció ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), expresando lo siguiente: *"Mediante la presente, yo Ing. Edgar Oswaldo Novoa Traves con C.I. 1705618096 solicito a usted muy comedidamente, como Representante Legal de la Compañía Novil Construcciones Cía. Ltda., quien tiene a su nombre el Conjunto Habitacional NOVIL 1, 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 # 1342006000 ubicado en el lote 15-06 de la Urbanización Ciudad del Mar, de la Parroquia Manta del Cantón Manta; para lo cual adjunto todos los requisitos solicitados por la institución. Se adjunta los siguientes documentos en 6 copias respectivamente…"* Tramite asignado con el número TE230520240859.

Que, a través de informe MTA-DDAC-INF-300520241613, del 30 de mayo del 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza–Director de Avalúos y Catastro, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó en los numerales cuatro, cinco y seis lo consignado a continuación:

"… 4.- AREAS GENERALES.

TERRENO:	*500,36 m2*
ÁREA NETA VENDIBLE:	*775,90 m2*
ÁREA COMÚN:	*000,00 m2*
ÁREA TOTAL:	*775,90 m2*

5.- ASPECTO LEGAL (…) el "CONJUNTO HABITACIONAL NOVIL 1" se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS."

6.- CONCLUSIÓN. Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONJUNTO HABITACIONAL NOVIL 1", y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."

Que, conforme a Certificado de Solvencia No. 25698, de 17 de mayo de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (9/9), se constata una Compraventa, por parte de los vendedores Espinosa Araujo Daniel Eduardo y Hernández Reinoso Martha Carolina a favor de la compradora Compañía NOVIL CONSTRUCCIONES CIA LTDA, lote de terreno signado con el número 15-06, ubicado en la urbanización ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, con un área total de 500,36 m2; de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, el 28 de octubre de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 11 de noviembre de 2022.

Que, con memorando MTA-CGPE-MEM-220520241106 de 22 de mayo de 2024, el Coordinador General de Planificación Estratégica, señaló: "Me permito remitir el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADMC Manta, proporcionado por la Dirección de Administración de Talento Humano en enero del presente año, en el que especifica que la misión de la Dirección de Avalúos y Catastros es: "Valorar, actualizar y mantener el catastro urbano y rural del cantón Manta, regulando y otorgando permisos para el uso, gestión y ocupación del suelo en el territorio del cantón; así como gestionar la atención integral al ciudadano" (página 71); uno de sus productos particularmente del área de "Permisos Municipales" es el Informe técnico para la declaratoria de propiedad horizontal (página 74). (…) la Dirección de Avalúos y Catastros asume dichas atribuciones en función del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADMC Manta en vigencia. Se recomienda a futuro que este tipo de consultas deben ser trasladadas a la Dirección de Administración de Talento Humano ya que son los responsables de gestionar la administración del sistema integrado de desarrollo de talento humano y tienen la atribución de "Gestionar la

elaboración, aprobación y actualización del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos".

Que, *el Procurador Síndico Municipal, por medio del informe jurídico MTA-DPSI-INF-040620241551, del 04 de junio de 2024, en relación al trámite en referencia, y posterior al análisis correspondiente, concluyó: (…) toda vez que se ha constatado el cumplimiento de los requisitos presentados por la Compañía Novil Construcciones CIA LTDA., con RUC N° 1793196496001, cuyo representante legal es el señor EDGAR OSWALDO NOVOA TRAVES, con cédula de ciudadanía N° 1705618096, para declarar en el Régimen de Propiedad Horizontal al* ***"CONJUNTO HABITACIONAL NOVIL 1"****, esta Procuraduría Síndica Municipal, considera procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado, en los términos solicitados para el efecto.*

Que, la regulación (LPH y RGLPH) para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, determina los aspectos procedimentales que permiten la división de propiedades en unidades independientes, las cuales pueden pertenecer a diferentes propietarios, priorizando la importancia de la independencia de las unidades y acceso a espacios públicos o condominiales, siendo facultad de las Municipalidades la aprobación de los planos y la documentación necesaria para la validación legal de estas propiedades.

Que, por su parte, el Código Municipal del GADMC-Manta, como colaboración reglamentaria de las citadas normas jerárquicamente superiores, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal en su jurisdicción, asegura que todas las subdivisiones de propiedades en Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con los requisitos técnicos y normativos determinados para el efecto, y, para su ejecución, atribuye particularidades especificas a los órganos administrativos municipales que intervienen en este tipo de procesos.

Que, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 772 del Código Municipal del GADMC-Manta, el Director de Avalúos y Catastros, emitió el informe técnico MTA-DDAC-INF-140520241233[1] de 14 de mayo de 2024, concluyendo que "*Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "****CONJUNTO HABITACIONAL NOVIL 1****" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA-CODIFICACION 2023.- (Art. 772), el estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal".*

Que, cumplido los requisitos presentados por la Compañía Compañía Novil Construcciones CIA LTDA., con RUC N° 1793196496001, cuyo

[1] Informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Avalúos y Catastros, como órgano administrativo que asume las atribuciones de la Dirección Municipal de Planificación Territorial, conforme se lo determina en memorando MTA-CGPE-MEM-220520241106 de 22 de mayo de 2024, suscrito por el Coordinador General de Planificación Estratégica.

representante legal es el señor EDGAR OSWALDO NOVOA TRAVES, con cédula de ciudadanía N° 1705618096, para declarar en el Régimende Propiedad Horizontal al **"CONJUNTO HABITACIONAL NOVIL 1"[2],** se constituye viable aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado.

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

Firmado electrónicamente por:
CARLOS JULIO CARDENAS IGLESIAS

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "CONJUNTO HABITACIONAL NOVIL 1"; bien perteneciente a la Compañía Novil Construcciones CIA LTDA., con RUC N° 1793196496001, cuyo representante legal es el señor EDGAR OSWALDO NOVOA TRAVES, con cédula de ciudadanía N° 1705618096, con respecto al lote de terreno signados con el número 15-06, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta con un área de terreno: 500,36 m2 área común: 000,00 m2 área neta vendible: 775,90 m2 área total: 775,90 m2; con clave catastral 1342006000, de conformidad al informe MTA-DDAC-INF-300520241613, de fecha 30 de mayo de 2024, suscrito por el Arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza–Director de Avalúos y Catastros.

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

Notifíquese y cúmplase. -
Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 06 días del mes de junio del año dos mil veinte y cuatro.

Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
Coordinador General de Planificación Estratégica
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta

[2] Lote de terreno signado con el número 15-06 ubicado la urbanización ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta con un área de terreno: 500,36 m2 área común: 000,00m2 área neta vendible: 775,90 m2 área total: 775,90 m2 y con clave catastral 1342006000

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO HABITACIONAL **NOVIL 1**

Arq. Grace achuca
Proyecto Diseño & Construccion
0983404319 / 0997197603

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

Recibí 07/09/2024 16:45

GRACE MACHUCA M.
ARQUITECTA

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 AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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
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.

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

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor Edgar Oswaldo Novoa Travez Gerente General de la Compañía NOVIL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA. cuya compañía es propietaria del Conjunto Habitacional "NOVIL 1" el mismo que desea 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 "NOVIL 1" posee la clave catastral 1342006000, y se encuentra ubicado en lote # 15 - 06, con el número de lote registrado 15-2C2p-06 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:	2,34m., mas 23,55m. y Vía 15
Atrás:	1,55m., ms 11,64m. y Área Verde
Costado Derecho:	25,60m. y Lote N. 15-02
Costado Izquierdo:	25,61m. y Lotes N. 15-08
Área Total:	500,36m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL:

El Conjunto Habitacional consta de:

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

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

Subsuelo: Compuesta por el área privada y área social de cada vivienda signadas con los nombres Vivienda 01-C, Vivienda 02-C; las áreas exteriores están compuestas por Patio P1-C y Patio P2-C.

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

El Conjunto Habitacional se encuentra ejecutado en su totalidad tanto en Obra Gris como de acabados, el mismo q consta con las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Losa de Cimentación. 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 y sobrepuestas.
- Instalaciones sanitarias: Empotradas y sobrepuestas.
- 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 signados con el nombre de Vivienda 01-A con su Patio P1-A y Patio P1-B; y, Vivienda 02-A con su patio P2-A y el Patio P2-B.

3.1.1.- VIVIENDA 01 - A: Ubicado en la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto del área social y privada de la vivienda como son: sala – comedor - cocina, terraza exterior, baño social, lavandería – cuarto eléctrico, acceso vertical a la Planta Alta, habitación master con dos vestidores 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-B.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional y Vivienda 01-C.
- Por el Norte: Con la Planta baja de la Vivienda 02-A, partiendo de Oeste a Este con una medida de 11,81m.

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

- Por el Sur: Con el lindero de la vivienda y lote vecino 15-2C2p-02, partiendo desde Oeste al Este con 7,88m., continuando del Sur al Norte con 1,97m., siguiendo del Oeste al Este con 3,38m.
- Por el Oeste: Con el espacio aéreo del Patio p1-C y con el Patio P1-B, partiendo del Sur al Norte con 8,89m.
- Por el Este: Con Patio P1-A de esta Vivienda 01-A. Comenzando del Sur al Norte en 2,76m., continuando Oeste al Este con 0,28m., siguiendo del Sur al Norte con 6,57m. siguiente del Oeste al Este con0,60m., y continuando del Sur al Norte con 0,40m.
- Área: 108,07 m2.

3.1.2.- Vivienda 02 - A: Ubicado en la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto del área social y privada de la vivienda como son: sala – comedor - cocina, terraza exterior, baño social, lavandería – cuarto eléctrico, habitación master con dos vestidores 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-B.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional y Vivienda 02-C.
- Por el Norte: Con el lindero de la vivienda y Lote vecino 15-2C2p-08, partiendo de Oeste a Este con 7,91m., continuando de Norte a Sur con 1,84m., siguiendo de Oeste a Este con 3,39m.
- Por el Sur: Con la Vivienda 01-A, partiendo desde el Oeste al Este con 11,81m.
- Por el Este: Con Patio P2-A, partiendo de Sur a Norte con 0,40m., continuando de Este a Oeste con 0,60m., siguiendo de Sur a Norte con 6,67m., continuando de Este a Oeste con 0,28m., siguiendo de Sur a Norte con 2,66m.
- Por el Oeste: Con Patio P2-B y espacio aéreo del Patio p2-C, partiendo desde el Sur al Norte con 8,75m.
- Área: 107.06 m2.

3.1.3.- Patio P1-A de la Vivienda 01-A: Ubicado en la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por el área verde frontal de la vivienda 01-A, parqueadero vehicular, acceso peatonal y área de Lavandería.

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 Norte: Con Patio P2-A partiendo de Oeste a Este con 5,56m.
- Por el Sur: Con el lindero y el Lote vecino 15-2C2p-02, partiendo del Oeste al Este con 8,19m.
- Por el Oeste: Con Vivienda 01-A, partiendo desde el Sur al Norte con 1,97m. continuando desde el Oeste al Este con 3,38m. siguiendo del Sur al Norte 2,76m. siguiendo del Oeste al Este con 0,28m. continuando del Sur al Norte con 6,57m. siguiendo desde el Oeste al Este con 0,60m. continuando del Sur al Norte con 0,40m.
- Por el Este: Con Vía 15 en 12,99m.
- Área: 76,14 m2.

3.1.4.- Patio P2-A de la Vivienda 02-A: Ubicado en la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por el área verde frontal de la vivienda 02-A, parqueadero vehicular, acceso peatonal y área de Lavandería.

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 Norte: Con el lindero y lote vecino 15-2C2p-08 partiendo de Oeste a Este con 8,59m.
- Por el Sur: Con Patio P1-A, partiendo del Oeste al Este con 5,56m.
- Por el Oeste: Con Vivienda 02-A, partiendo desde el Sur al Norte con 0,40m. continuando desde el Este al Oeste con 0,60m. siguiendo del Sur al Norte 6,67m. siguiendo del Este al Oeste con 0,28m. continuando del Sur al Norte con 2,66m. siguiendo desde el Este al Oeste con 3,39m. continuando del sur al Norte con 1,84m.
- Por el Este: Con Vía 15 en 12,90m.
- Área: 77,45 m2.

3.1.5.- Patio P1 – B de la Vivienda 01-A: Ubicado en el área exterior de la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por la terraza y jardineras, también posee un ingreso al acceso vertical.

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

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo y Vivienda 01-B.
- Por Abajo: Con Patio 01-C y Vivienda 01-C.
- Por el Norte: Con patio P2-B en 2,50m.
- Por el Sur: Con espacio Aéreo del Patio P1-C, partiendo de Oeste al Este con 1,30m., continuando de Sur a Norte con 0,16m. siguiendo de Oeste a Este con 1,20m.
- Por el Oeste: Con espacio Aéreo del Patio P1-C en 5,64m.

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

- Por el Este: Con Vivienda 01-A en 5,50m.
- Área: 13,90 m2.

3.1.6.- Patio P2 – B de la Vivienda 02-A: Ubicado en el área exterior de la planta baja de una sección del Conjunto Habitacional, compuesto por la terraza y jardineras, también posee un ingreso al acceso vertical.

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

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo y Vivienda 02-B.
- Por Abajo: Con Patio 02-C y Vivienda 02-C.
- Por el Norte: Con el espacio aéreo del patio P2-C, partiendo desde el Oeste al Este en 1,30m, continuando del Norte a Sur con 0,16m., siguiendo desde el Oeste al Este con 1,20m.
- Por el Sur: Con Patio P1-B en 2,50m.
- Por el Oeste: Con espacio Aéreo del Patio P2-C en 5,45m.
- Por el Este: Con Vivienda 02-A en 5,29m.
- Área: 13,44 m2.

3.2.- PRIMER PISO ALTO:
Está ocupado por las áreas privadas de las viviendas signadas con los códigos Vivienda 01-B y Vivienda 02-B, se accede a ellos por el acceso vertical - escalera ubicada en el área interna de cada vivienda.

3.2.1.- VIVIENDA 01-B, PISO ALTO: Ubicado en el primer piso alto del Conjunto Habitacional, compuesto por: Dormitorio Principal con su vestidor y baño privado, por dos habitaciones con closet cada una, por un baño completo compartido para las dos habitaciones con acceso al pasillo distribuidor, por una Sala de Tv – Estar con acceso directo al balcón, por un balcón, por un pasillo distribuidor con conexión mediante acceso vertical interior – escalera.

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

- Por Arriba: Con losa de cubierta.
- Por Abajo: Con Planta Baja de la vivienda 01-A.
- Por el Norte: Con Vivienda 02-B y espacio aéreo del acceso vertical, partiendo de Oeste a Este con 6,92m., continuando de Norte a Sur con 2,04m., siguiendo de Oeste a Este con 1,08m., continuando de Sur a Norte con 0,58m., siguiendo de Oeste a Este con 2,07m., continuando de Sur a Norte con 1,46m., y siguiendo de Oeste a Este con 4,27m.
- Por el Sur: Con Espacio libre – Aéreo y luego el lindero de la vivienda y Lote 15-2C2p-02. Partiendo de Oeste a Este con 5,75m.;

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

continuando de Oeste a Este con 1,48m., siguiendo de Norte a Sur con 0,36m., continuando de Oeste a Este con 2,04m., siguiendo de Sur a Norte con 0,28m., continuando de Oeste a Este con 1,12m., siguiendo de Norte a Sur con 1,06m. y continuando de Oeste a Este con 2.15m.

- Por el Este: Con Espacio libre – Aéreo, partiendo de Sur a Norte con 3,73m., continuando de Oeste a Este con 0,40m., siguiendo de Sur a Norte con 3,92m., continuando de Oeste a Este con 0,20m., y siguiendo Sur a Norte con 0,40m.
- Por el Oeste: Con Espacio libre – Aéreo, partiendo de Sur a Norte con 5,10m., continuando de Este a Oeste con 1,35m., siguiendo de Sur a Norte con 0,40m.
- Área: 81,85m2.

3.2.2.- VIVIENDA 02-B – PISO ALTO: Ubicado en el primer piso alto del Conjunto Habitacional, compuesto por: Dormitorio Principal con su vestidor y baño privado, por dos habitaciones con closet cada una, por un baño completo compartido para las dos habitaciones con acceso al pasillo distribuidor, por una Sala de Tv – Estar con acceso directo al balcón, por un balcón, por un pasillo distribuidor con conexión mediante acceso vertical interior – escalera.

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

- Por Arriba: Con losa de cubierta.
- Por Abajo: Con Planta Baja de la vivienda 02-A.
- Por el Norte: Con Espacio libre – Aéreo y luego el lindero de la vivienda y Lote 15-2C2p-08. Partiendo de Oeste a Este con 5,49m., continuando de Sur a Norte con 0,21m., siguiendo de Oeste a Este con 1,73m., siguiendo de Sur a Norte con 0,21m., continuando de Oeste a Este con 3,16m., siguiendo de Sur a Norte con 1,04m., continuando de Oeste a Este con 2,54m.
- Por el Sur: Con Vivienda 01-B y espacio aéreo del acceso vertical, partiendo de Oeste a Este con 6,92m., continuando de Sur a Norte con 2,04m., siguiendo de Oeste a Este con 1,08m., continuando de Norte a Sur con 0,58m., siguiendo de Oeste a Este con 2,07m., continuando de Norte a Sur con 1,46m., y siguiendo de Oeste a Este con 4,27m.
- Por el Este: Con Espacio libre – Aéreo, partiendo de Sur a Norte con 0,40m., continuando de Este a Oeste con 0,20m., siguiendo de Sur a Norte con 7,78m.
- Por el Oeste: Con Espacio libre – Aéreo, partiendo de Sur a Norte con 0,40m., continuando de Oeste a Este con 1,35m., siguiendo de Sur a Norte con 4,96m.
- Área: 82,85m2.

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

3.3.- SUBSUELO:
Está ocupado por áreas privadas, sociales y de servicio de las viviendas signadas con los códigos Vivienda 01-C y Vivienda 02-C, se accede a ellos por el acceso vertical - escalera ubicada en el área externa de cada vivienda.

3.3.1.- VIVIENDA 01-C – SUBSUELO: Ubicado en el Subsuelo del Conjunto Habitacional, compuesto por: Dormitorio de Huésped con su vestidor y baño privado, por Área de Juegos, por un bar con lavacopas, por un baño social, y por una bodega.

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

- Por Arriba: Con la Vivienda 01-A.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Norte: Con Vivienda 02-C en 6,95.
- Por el Sur: Con Terreno del Conjunto Habitacional del lote vecino signado con el numero 15-2C2p-02, con una medida de 4,59m.
- Por el Este: Con Terreno del Conjunto Habitacional del mismo lote de la Vivienda 01-A, con una medida de 10,01m.
- Por el Oeste: Con Patio P1-C, partiendo de Sur a Norte con 3,33m., continuando de Este a Oeste con 2,10m., siguiendo de Sur a Norte con 5,16m., continuando de Este a Oeste con 0,40m., y siguiendo de Sur a Norte con 0,40m.
- Área: 53,86m2.

3.3.2.- VIVIENDA 02-C – SUBSUELO: Ubicado en el Subsuelo del Conjunto Habitacional, compuesto por: Dormitorio de Huésped con su vestidor y baño privado, por Área de Juegos, por un bar con lavacopas, por un baño social, y por una bodega.

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

- Por Arriba: Con la Vivienda 02-A.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Norte: Con Terreno del Conjunto Habitacional del lote vecino signado con el numero 15-2C2p-08, con una medida de 4,59m.
- Por el Sur: Con Vivienda 01-C en 6,95.
- Por el Este: Con Terreno del Conjunto Habitacional del mismo lote de la Vivienda 02-A con una medida de 9,88m.
- Por el Oeste: Con Patio P2-C, partiendo de Sur a Norte con 0,40m., continuando de Oeste a Este con 0,40m., siguiendo de Sur a Norte con 5,13m., continuando de Oeste a Este con 2,10m., y siguiendo de Sur a Norte con 3,19m.

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

- Área: 53,24m2.

3.3.3.- PATIO 01-C – SUBSUELO: Ubicado en el Subsuelo del Conjunto Habitacional, compuesto por: área de esparcimiento-social, acceso Vertical – escalera y jardinerías.

Las medidas y linderos de esta Área del Patio 01-C son las siguientes:

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Norte: Con Patio P2-C, con una medida de 5,74m.
- Por el Sur: Con el lindero y Lote 15-2C2p-02, con una medida de 9,53m.
- Por el Este: Con Vivienda 01-C, partiendo desde el Sur al Norte con 3,33m., continuando de Este a Oeste con 2,10m., siguiendo de Sur a Norte con 5,16m., continuando de Este a Oeste con 0,40m., y siguiendo de Sur a Norte con 0,40m.
- Por el Oeste: Con Lindero y Área Verde de la Urbanización, con 6,63m.
- Área: 55,23m2.

3.3.4.- PATIO 02-C – SUBSUELO: Ubicado en el Subsuelo del Conjunto Habitacional, compuesto por: área de esparcimiento-social, acceso Vertical – escalera y jardinerías.

Las medidas y linderos de esta Área del Patio 02-C son las siguientes:

- Por Arriba: Con Espacio Aéreo.
- Por Abajo: Con Terreno del Conjunto Habitacional.
- Por el Norte: Con el lindero y Lote 15-2C2p-08, con una medida de 9,12m.
- Por el Sur: Con Patio P1-C, con una medida de 5,74m.
- Por el Este: Con Vivienda 02-C, partiendo desde el Sur al Norte con 0,40m., continuando de Oeste a Este con 0,40m., siguiendo de Sur a Norte con 5,13m., continuando de Oeste a Este con 2,10m., y siguiendo de Sur a Norte con 3,19m.
- Por el Oeste: Con Lindero y Área Verde de la Urbanización, con 6,56m.
- Área: 52,81m2.

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

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	+51,22	VIVIENDA 01-A	1	108,07			108,07	108,07			
		PATIO P1-A	1			76,14			76,14		
		PATIO P1-B				13,90			13,90		
	+51,22	VIVIENDA 02-A	1	107,06			107,06	107,06			
		PATIO P2-A	1			77,45			77,45		
		PATIO P2-B				13,44			13,44		
PLATA ALTA	+54,46	VIVIENDA 01-B	1	81,85			81,85	81,85			
	+54,46	VIVIENDA 02-B	1	82,85			82,85	82,85			
SUBSUELO	+47,98	VIVIENDA 01-C	1	53,86			53,86	53,86			
		PATIO P1-C	1			55,23		0,00	55,23		
	+47,98	VIVIENDA 02-C	1	53,24			53,24	53,24			
		PATIO P2-C	1			52,81			52,81		
SUBTOTAL								486,93	288,97	0,00	0,00
TOTAL				486,93	0,00	288,97	486,93	775,90		0,00	
COS PB CONSTRUCCIÓN	43,00 %			ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA 215,13 m²							
COS TOTAL CONSTRUCCIÓN	97,32 %			ÁREA ÚTIL TOTAL 486,93 m²							

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 28 JUN 2024 HORA: 08:15
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RBS-EIFC-TTTA-2024-ALL-067

4.2.- AREAS GENERALES:

Área total del terreno	500,36 m2
Área total de la construcción	775,90 m2
Área total común	00.00 m2
Área neta construida	486,93 m2
Área Abierta	288,97 m2

5.- CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS:

VIVIENDAS	AREA NETA M2	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
VIVIENDA 01	**389,05**	**0,5014**	**250,89**	**0,00**	**389,05**
PLANTA BAJA - VIVIENDA 01-A	108,07	0,1393	69,69	0,00	108,07
PLANTA ALTA - VIVIENDA 01-B	81,85	0,1055	52,78	0,00	81,85
SUBSUELO - VIVIENDA 01-C	53,86	0,0694	34,73	0,00	53,86
PATIO P1-A	76,14	0,0981	49,10	0,00	76,14
PATIO P1-B	13,90	0,0179	8,96	0,00	13,90
PATIO P1-C	55,23	0,0712	35,62	0,00	55,23
VIVIENDA 02	**386,85**	**0,4986**	**249,47**	**0,00**	**386,85**
PLANTA BAJA - VIVIENDA 02-A	107,06	0,1380	69,04	0,00	107,06
PLANTA ALTA - VIVIENDA 02-B	82,85	0,1068	53,43	0,00	82,85
SUBSUELO - VIVIENDA 02-C	53,24	0,0686	34,33	0,00	53,24
PATIO P2-A	77,45	0,0998	49,95	0,00	77,45
PATIO P2-B	13,44	0,0173	8,67	0,00	13,44
PATIO P2-C	52,81	0,0681	34,06	0,00	52,81
total	**775,90**	**1,00**	**500,36**	**0,00**	**775,90**

6.-CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA	% GASTOS
VIVIENDA 01	50,1418%
VIVIENDA 02	49,8582%
total	100,0000%

7.-REGLAMENTO INTERO

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

REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO HABITACIONAL "NOVIL 1"

CAPITULO PRIMERO:

Art. 1.- El Conjunto Habitacional "NOVIL 1" actualmente se encuentra construido y está 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-A, Vivienda 02-A, Patio 01-A, Patio 01-B, Patio 02-A, Patio 02-B; segundo piso alto: Vivienda 01-B, Vivienda 02-B; Subsuelo: Vivienda 01-C, Patio 01-C, Vivienda 02-C, Patio 02-C , 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 "NOVIL 1", 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 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.

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

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 AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
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 esté 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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
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 esté 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.

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

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 "NOVIL 1", 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.- Los 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.

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

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

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.

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 2024.

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 28 JUN 2024 HORA: 08h15
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. MTA-2024-AU-067

Arq. GRACE MACHUCA M.

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

8.-PLANOS

Los mismos que están distribuidos en láminas de la siguiente manera:

LAMINA 1:
Ubicación del Proyecto

LAMINA 2:
Planta Baja Arquitectónica

LAMINA 3:
Planta Alta Arquitectónica

LAMINA 4:
Subsuelo

LAMINA 5:
Cortes

LAMINA 6:
Fachadas Principales

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

UBICACION
ESCALA S : E

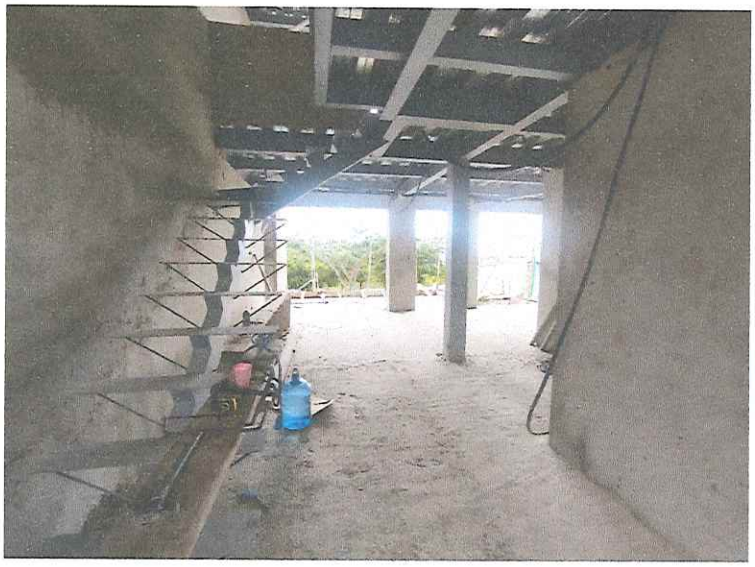
OBRA :

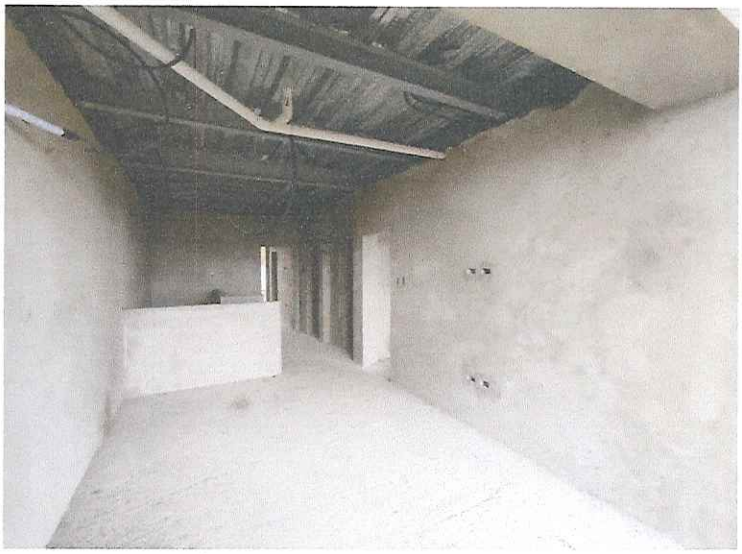
CONJUNTO HABITACIONAL "NOVIL 1"

CONTIENE :	PROYECTO :	RESP. TECNICA	ESCALA :	FECHA :
UBICACION	Arq. GRACE MACHICA M.	Arq. GRACE MACHICA M.	INDICADA	MAYO 2024
			FORMATO : A4	LAMINA : 1/6
			DIBUJO : OFICINA TECNICA	

MEMORIA FOTOGRÁFICA.

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





ELABORADO POR:

Grace Machuca M.
ARQUITECTA

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

DOCUMENTOS HABILITANTES

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Manta, 21 de Febrero del 2023

NOVIL CONSTRUCCIONES CIA LTDA
Propietario Lote 15-2c2p-06
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 15-2c2p-06, con la siguiente descripción del lote:

LOTE 15-2c2p-06	
CUADRO DE AREAS	
AREA=	500.36 m2
COS	40% = 200.14 m2
CUS	80% = 400.28 m2
RETIROS:	
FRONTAL:	5m
LATERAL:	3m
POSTERIOR:	3m

FRENTE:	25.89 m y Vía 15
POSTERIOR:	13.19 m y área verde
LAT. IZQUIERDO:	25.60 m y Lote 15-07
LAT. DERECHO:	25.60 m y Lote 15-02

Clave de Lote:	15-2c2p-06
VIA:	15
ETAPA:	Terrazas del Mar
FASE:	2

Se establece lo siguiente:

- **Retiros**
  - Frontal de: **5.00 m.**
  - Antejardín: **3.00 m.**

  Construcción de pavimentos de acceso peatonal y vehicular (ocupación hasta 40%)
  - Franja Frontal: **2.00 m.**

  Construcción de parqueos y portales de acceso (máximo 40% de frente del lote = 6.80m.)
  - Lateral Izq. **3.00 m.**
  - Lateral Der. **3.00 m.**
  - Adosamiento: **Altura vertical máxima de 5.00m. Sobre nnt.**
  - Posterior: **3. 00 m. Y altura un piso de este lindero.**
- **Vanos:**

  Puertas y Ventanas: **4.00 m. del lindero lateral, hacia el interior del lote.**
  Ventanas Altas (2.00m del N del piso) **3. 00 m. 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
- **Cerramiento:**

  Frontal: Muros de cerramiento máximo 60 cm.
  Lateral: Cerramientos laterales de 2.00 m. de altura perpendicular a la Línea natural del terreno
  Posterior: Cerramiento posterior de 2. 00 m. de altura perpendicular a la línea natural del terreno.

CORPORACION SOCIAL "CIUDAD DEL MAR" Ciudad Del Mar Manta - Ecuador

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

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

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

- **Áreas del Proyecto a Ejecutarse:**

Área Lote:	500.36 m2
Área construcción:	399.62 m2
Área P. Baja:	204.32 m2
Área P. Alta:	144.74 m2
Área P. subsuelo:	50.56 m2
Área COS:	204.32 m2
% COS:	40.83 %
Área CUS:	399.62 m2
%CUS:	79.86 %

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 CONSTRUCCIÓN), será revisado por la Administración de la Corporación Social Ciudad del Mar.

Unidades habitacionales = 2

Por ningún concepto se podrá aumentar y/o incrementar unidades de viviendas (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 la **Escritura de cada propiedad.**

2.- SANCIÓN. - Para casos de incumplimiento o infracciones de este reglamento interno de la Corporación Social Ciudad del Mar. se aplicarán las sanciones y el procedimiento respectivo.

3.- SISTEMA ELECTRÓNICO. - Los propietarios de los lotes que tengan más de dos unidades de vivienda deberán de instalar su respectivo transformador eléctrico con sus respectivas acometidas eléctricas.
El piso del último subsuelo correspondiente al retranqueo por normas de reglamentos su visual podrá ser obstruido por su vecino si este se acoge a lo establecido en el artículo 1.3.3.

El propietario se compromete a realizar el estudio respectivo para la provisión e instalación del transformador en este lote y/o proyecto.

Con la totalidad de este informe usted podrá presentar al Municipio para realizar la respectiva aprobación y permisos de construcción; en el caso que hubiera cambios arquitectónicos en el proyecto en proceso de construcción, de igual forma se deberá solicitar la revisión correspondiente por parte de la Administración y continuar su aprobación con el Municipio.

Atentamente;

Arq. Alfonso David Ayuso Delgado
URBANIZACION CIUDAD DEL MAR

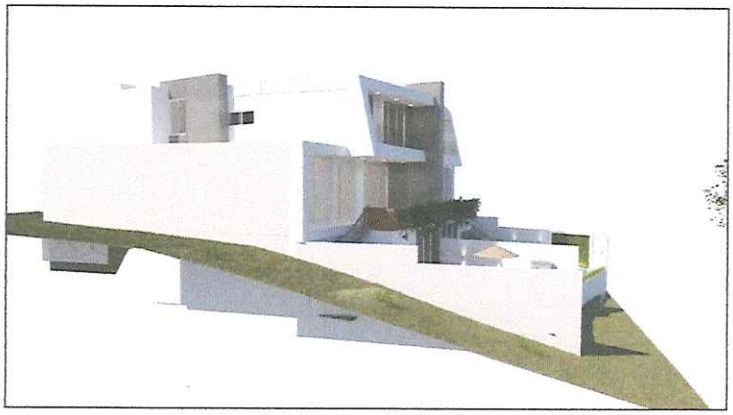
CORPORACION SOCIAL "CIUDAD DEL MAR" · CIUDAD DEL MAR · Manta - Ecuador ·

ALFONSO DAVID AYUSO DELGADO
Firmado digitalmente por ALFONSO DAVID AYUSO DELGADO
Fecha: 2023.02.21 21:51:13 -05'00'

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

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR



CORPORACION SOCIAL "CIUDAD DEL MAR"
CIUDAD DEL MAR
Manta - Ecuador

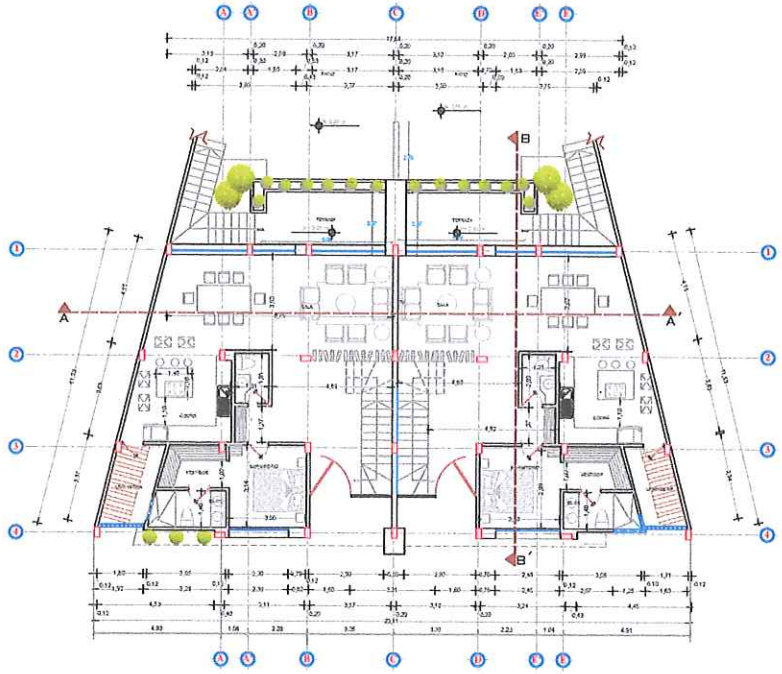
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT CLUB

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

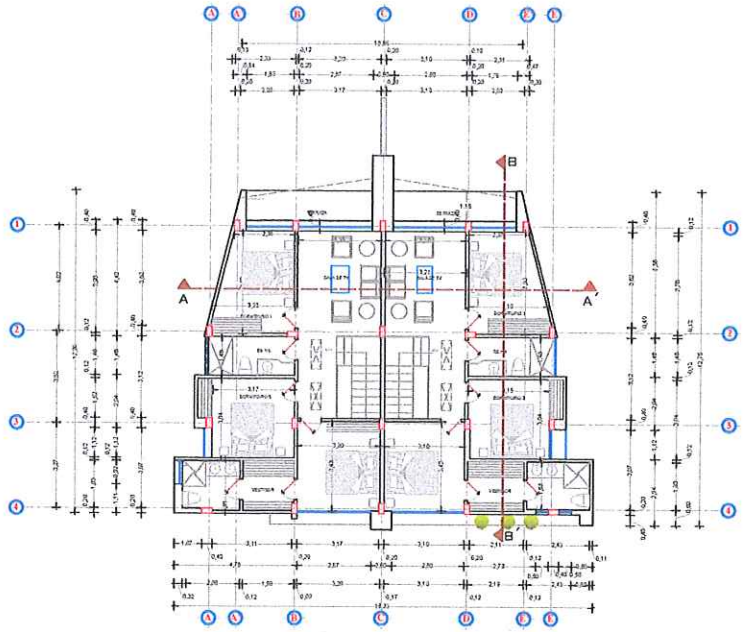
CORPORACION SOCIAL "CIUDAD DEL MAR"
CIUDAD DEL MAR
Manta - Ecuador

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



PLANTA ARQUITECTÓNICA-PLANTA BAJA
ESC: 1:100

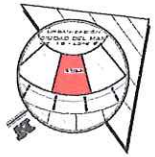
Área = 204.32m2

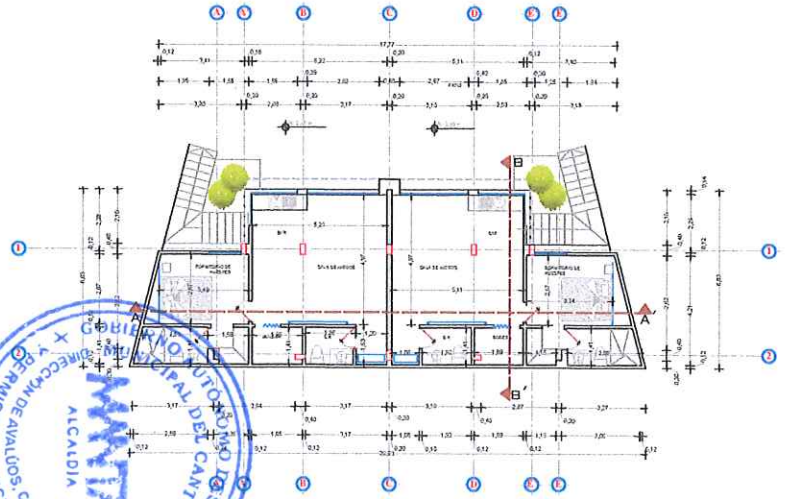


PLANTA ARQUITECTÓNICA-PLANTA ALTA
ESC: 1:100

Área = 144.74m2

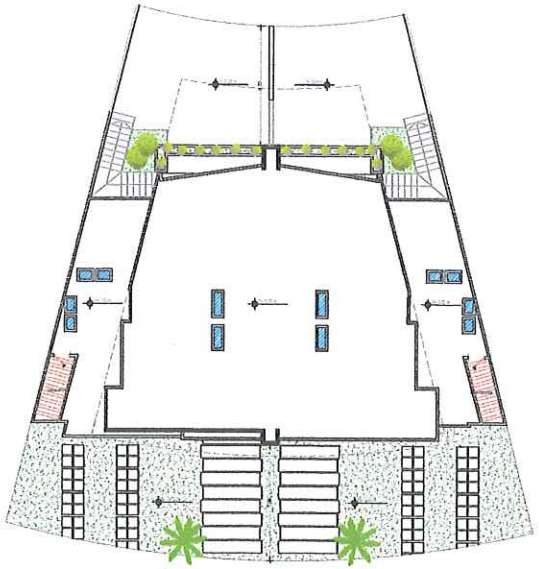
CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
ÁREA DE TERRENO	500.96 m2
PLANTA BAJA	204.32 m2
PLANTA ALTA	144.74 m2
PLANTA SUBSUELO	50.56 m2
TOTAL	399.62 m2





PLANTA ARQUITECTÓNICA-PLANTA SUBSUELO
ESC: 1:100

Área = 50.56m2



EMPLAZAMIENTO GENERAL
ESC: 1:125

UBICACIÓN

URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR"
LOTIZACIÓN 15-06

CONTIENE:

PLANTAS ARQUITECTÓNICA
CUADRO DE ÁREAS

FORMATO:	ESCALA:
A1	INDICADAS

FECHA:

FEBRERO/2023

PROPIETARIO:

NOVIL CONSTRUCCIONES CIA LTDA

CLAVE CATASTRAL:

1-34-20-06-000

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

ARQ.GRACE MACHUCA
REGISTRO. 1016-09-947096

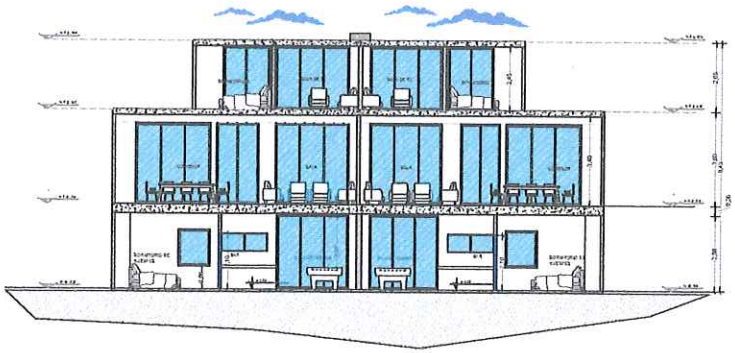
APROBACIÓN MUNICIPIO:

ALFONSO DAVID AYUSO DELGADO
Firmado digitalmente por ALFONSO DAVID AYUSO DELGADO
Fecha: 2023.04.13 21:34:49 -05'00'

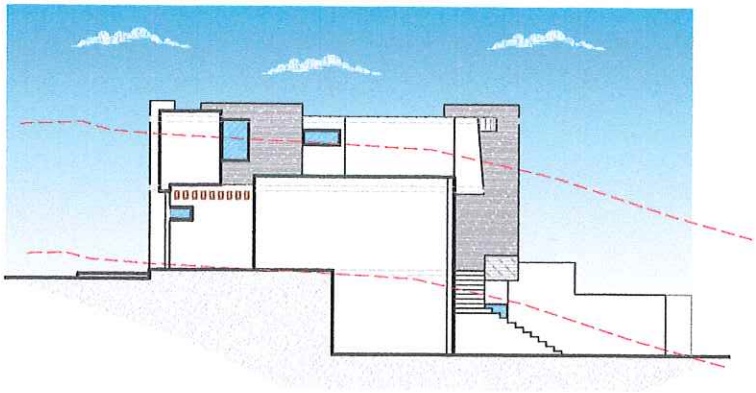
ELVIS RICARDO GILER MENDOZA
Firmado digitalmente por ELVIS RICARDO GILER MENDOZA
Fecha: 2023.04.19 13:06:04 -05'00'

LAMINA: 1/3

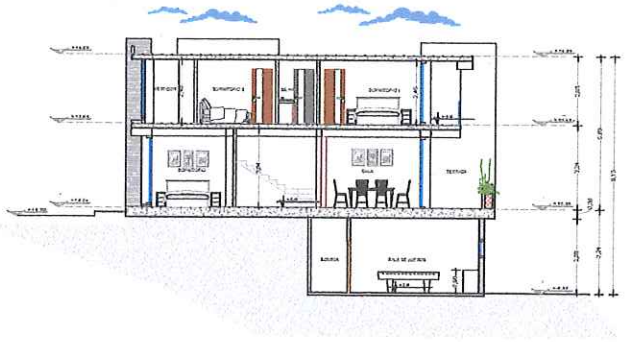
FACHADA FRONTAL
ESC: 1:100



FACHADA CORTE A-A'
ESC: 1:100

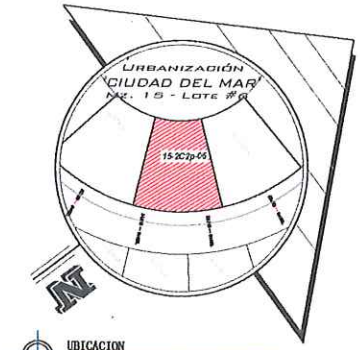


FACHADA LATERAL
ESC: 1:100



FACHADA CORTE B-B'
ESC: 1:100

FACHADA POSTERIOR
ESC: 1:100



UBICACION
ESC: S/E

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

NORTE

UBICACIÓN

URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR"
LOTIZACIÓN 15-06

CONTIENE:

FACHADAS
CORTES

FORMATO:	ESCALA:
A1	INDICADAS

FECHA:

FEBRERO/2023

PROPIETARIO:

NOVIL CONSTRUCCIONES CIA LTDA

CLAVE CATASTRAL:

1-34-20-06-000

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

ARQ.GRACE MACHUCA
REGISTRO. 1016-09-947696

APROBACIÓN MUNICIPIO:

ALFONSO DAVID AYUSO DELGADO
Firmado digitalmente por ALFONSO DAVID AYUSO DELGADO
Fecha: 2023.04.12 21:33:39 -05'00'

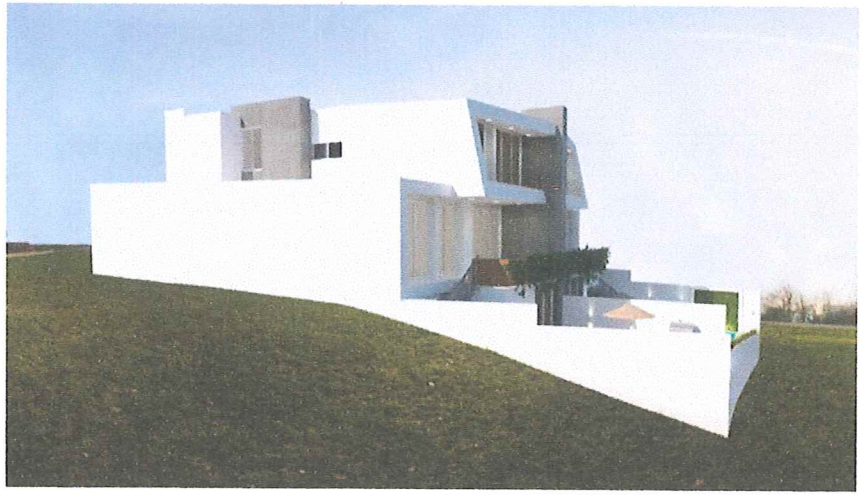
ELVIS RICARDO GILER MENDOZA
Firmado digitalmente por ELVIS RICARDO GILER MENDOZA
Fecha: 2023.04.19 12:06:54 -05'00'

LAMINA: 2/3

VISTA ISOMETRICA FRONTAL
ESC: S/E

VISTA ISOMETRICA POSTERIOR
ESC: S/E

VISTA ISOMETRICA IZQUIERDO
ESC: S/E



VISTA ISOMETRICA DERECHO
ESC: S/E

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

UBICACIÓN

URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR"
LOTIZACIÓN 15-06

CONTIENE:

RENDERS

FORMATO: A1

ESCALA: INDICADAS

FECHA: FEBRERO/2023

PROPIETARIO:

NOVIL CONSTRUCCIONES CIA LTDA

CLAVE CATASTRAL:

1-34-20-06-000

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

ARQ.GRACE MACHUCA
REGISTRO. 1016-09-947696

APROBACIÓN MUNICIPIO:

ALFONSO DAVID AYUSO DELGADO
Firmado digitalmente por ALFONSO DAVID AYUSO DELGADO
Fecha: 2023.04.13 11:58:30 -05'00'

ELVIS RICARDO GILER MENDOZA
Firmado digitalmente por ELVIS RICARDO GILER MENDOZA
Fecha: 2023.04.19 12:06:22 -05'00'

LAMINA: 3/3