

MEMORANDO

MTA-2020-SG&GD-M-128

PARA: Arq. José Maldonado
DIRECTOR DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
Ab. David Villarroel
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL

COPIA: Ing. Angel Carvajal
DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL

ASUNTO: NOTIFICACION DE RESOLUCION EJECUTIVA

FECHA: Manta, enero 9 de 2020

Para conocimiento y fines de ley pertinente, notifico Resolución Ejecutiva No. MTA-2020-ALC-006 debidamente suscrita por el señor Alcalde de Manta, Ab. Agustín Intriago, en la cual Resuelve:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "CEDEÑO MOREIRA", de propiedad de la señora SOFIA DEL JESÚS MOREIRA ZAMBRANO, bien inmueble que se encuentra ubicado en la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, en la avenida 103 entre calles 121 y 122, signado con clave catastral # 2-06-08-02-000 que posee un área de 213.20 m2.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmino Castro
SECRETARIO GENERAL



Elaborado por:	Lic. Gabriela Delgado, Analista de Secretaria General
Tramite:	096-2020
Entregado por:	Ec. Xavier Mero, Analista, el 9 de Enero de 2020

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RECIBIDO
Fecha: 21/1/2020 Hora: 9:30
Dlc. Alex D.
DIRECCIÓN DE AVALUOS Y PERMISOS

Recibido
01-21-2020
10:50
Yessy

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2020-ALC-006**AGUSTIN INTRIAGO QUIJANO**
ALCALDE 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. 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 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; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;..."*

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: "h) *Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...*"

Que la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 1 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.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales..."

Que la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 manifiesta: "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 Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "...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", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. - Autorización administrativa preliminar. - Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano



administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo...”

Que la SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: “... 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. Al área de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino...”

Que el Art. 332 IBÍDEM, prescribe:

“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.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 Memorando Nro. MAT-DACPM-2019-553 del 2 de diciembre de 2019, suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, informa lo siguiente: “(...) **1.- ANTECEDENTES:** De acuerdo a la Escritura de Compraventa autorizada en la Notaría Segunda de Manta el 03 de diciembre de 1985 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 06 de diciembre de 1985, el señor Segundo Francisco Cedeño Macías, adquirió un predio de 370,54m² ubicado en la avenida 103 de la Parroquia Los Esteros, de este terreno se efectuaron dos ventas resultando un área sobrante de 213,20m² (Aprobación Subdivisión-Partición 112-15104-2019 de 21/10/19). Con escritura de Aclaración de Posesión Efectiva autorizada en la Notaría Primera de Jaramijo el 15 de agosto de 2019 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 30 de agosto de 2019 y la Aprobación de Partición Extrajudicial # 112-15104-2019 (21/10/19) las señoras Sofía del Jesús Moreira Zambrano (130200747-9), Verónica Dolores Cedeño Moreira (130999070-1), Iván Javier Cedeño Moreira (131036029-0) y Patricia Ysabel Cedeño Moreira (130598628-1) establecen que son los herederos de Segundo Francisco Cedeño Macías, el antes citado lote posee código catastral 2-06-08-02-000 y Ficha Registral-Bien inmueble 24346, que en su parte pertinente señala lo siguiente:....”El restante del predio descrito a la fecha se encuentra libre de gravamen...Sobre este predio los propietarios han construido el Edificio CEDEÑO MOREIRA, para cuyo efecto obtuvo los permisos respectivos. Es importante destacar que en la inspección visual al edificio, se constató que este no presenta inconvenientes técnicos de ninguna índole.

2.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO CEDEÑO MOREIRA: Se compone de tres plantas distribuidos en: planta baja con 2 locales comerciales, 1 departamento, mas su respectiva área comunal, primer piso alto con 3 departamento más su área común, el segundo piso alto con 2 departamentos y su área común, edificio que se encuentra totalmente terminado y habitado.

3.-AREAS GENERALES DEL EDIFICIO CEDEÑO MOREIRA: área total del terreno: 213,20m², área total de construcción: 592,62m², área neta vendible: 453,71m², área comunal: 138,91m².

CONCLUSION: Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª .-De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, y se determina que de acuerdo a lo que señala el artículo 4º del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y por sus consideraciones técnicas, el EDIFICIO CEDEÑO MOREIRA se constituye específicamente en un conjunto de viviendas (locales y departamentos). Con estos antecedentes, desde nuestro punto de vista técnico es factible, lo requerido por la señora Sofía del Jesús Moreira Zambrano. (...).”

Que, mediante informe Nro. MAT-PS-2020-012-I, de 03 de enero de 2020, suscrito por el Ab. Davic Arturo Villarroel Vera , en calidad de Procurador Síndico en su parte pertinente expresa: “Esta Procuración Síndica dentro del ámbito de su competencia; y sobre la base de la normativa jurídica expuesta así como los documentos citados, se evidencia que según informe emitido por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos en calidad de Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, mediante Memorando Nro. MAT-DACPM-2019-553, del 2 de diciembre del 2019, señala que al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO EDEÑO MOREIRA”, 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. Acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente atender lo requerido por la Sra. Sofía del Jesús Moreira Zambrano, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón Manta; ante ello corresponde Señor Alcalde en su calidad de máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, dicte Acto Administrativo, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO CEDEÑO MOREIRA" de propiedad de la señora SOFIA DEL JESUS MOREIRA ZAMBRANO, cuyo bien se encuentra ubicado en la avenida 103 entre calles 121 y 122, del cantón Manta, con clave catastral # 2-06-08-02-000 que posee un área de 213,20m²."

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

RESUELVE

Primero. - Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "CEDEÑO MOREIRA", de propiedad de la Señora **SOFÍA DEL JESÚS MOREIRA ZAMBRANO**, bien inmueble que se encuentra ubicado en la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, en la avenida 103 entre calles 121 y 122, signado con clave catastral # 2-06-08-02-000 que posee un área de 213,20m².

Segundo. - Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúo, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se inscriba en el registro de la propiedad de Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se den cumplimiento a los informes emitidos para esta administración.

Tercero: Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los tres días del mes de enero del dos mil veinte.

Agustín Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA



Elaborado por:	Ab. Maida Santana	<i>Maida Santana</i>
Revisado por:	Ab. Karla Falconi	

PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDENO MOREIRA"

ESTUDIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

EDIFICIO
"CEDENO MOREIRA"

Arq. Javier Rivas Franco



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDENO MOREIRA"

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



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDENO MOREIRA"

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 edificio, 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 edificio, como soportal, pasillos, escaleras, ductos, etc.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

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

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

1.5.- ALICUOTAS:

Número de cuatro decimales que representa una parte del todo del edificio, correspondiente a cada local o departamento. La sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio 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 los departamentos o locales.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada local o departamento: 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 los locales o departamentos que componen el edificio.



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

El Sr, Cedeño Macías Segundo Francisco y Sra., son propietarios del "EDIFICIO CEDEÑO MOREIRA" el mismo que se 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 "EDIFICIO CEDEÑO MOREIRA" posee la clave catastral N° 2-06-08-02-000 y se encuentra ubicado en la parroquia Los Esteros, Cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos según aprobación de subdivisión partición extrajudicial N°112-15104-2019 con fecha 21 de octubre de 2019.

Medidas y linderos:

Frente (Norte): 15,50m – lindera Avenida 103.
Atrás (Sur): 3,20m – lindera Pedro Espinales, desde este punto gira hacia el frente (Norte) en 4,60m – lindera Segundo Cedeño, desde este punto gira hacia el Costado Derecho (Este) en 10,00m lindera Segundo Cedeño.
Costado Derecho (Este): 12,20m – lindera Callejón Público.
Costado Izquierdo (Oeste): 17,40m – con Patricia Cedeño.

AREA: 213,20 m²

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio consta de:

Planta Baja: Compuesto por el Local Comercial 1, Local Comercial 2, Departamento 101, Patio y área comunal

Primer piso alto: Compuesto por el Departamento 201, departamento 202, departamento 203 y área comunal

Segundo piso alto: Compuesto por el Departamento 301, departamento 302 y área comunal

La edificación se encuentra totalmente terminada y tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDENO MOREIRA"

La edificación se encuentra totalmente terminada y tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: Mampostería de ladrillo, enlucido, y con pintura de caucho interior y exteriormente
- Pisos: Cemento y cerámica.
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Entrepisos: Hormigón Armado
- Cubiertas: Losa de Hormigón Armado y cubierta de zinc.
- Escaleras: Hormigón Armado
- Puertas: Madera y metal

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS DEL EDIFICIO

3.1.- PLANTA BAJA:

Está ocupada por local comercial 1, local comercial 2, departamento 101, Patio y área comunal vertical y horizontal.

3.1.1.- LOCAL COMERCIAL 1: Ubicado en la planta baja del edificio, compuesto por Baño privado y local; y se circunscribe de las siguientes medidas y linderos:

Las medidas y linderos de este local son las siguientes:

- ✚ Por Arriba: Con departamento 201
- ✚ Por Abajo: Terreno del Edificio
- ✚ Por el Norte: Comenzando de Este a Oeste con una medida 3.33 m. con Propiedad de Cedeño Macías Segundo
- ✚ Por el Sur: Comenzando de Este a Oeste con una medida 3,33m con Área Comunal
- ✚ Por el Este: Partiendo del Sur a Norte con una medida de 10.32m con Local Comercial 2
- ✚ Por el Oeste: Partiendo de Sur a Norte con 10.20m con Callejón Público
- ✚ Área: 34.17 m².

3.1.2.- LOCAL COMERCIAL 2: Ubicado en la planta baja del edificio, compuesto por Baño privado y local; y se circunscribe de las siguientes medidas y linderos:



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDENO MOREIRA"

Las medidas y linderos de esta área son las siguientes:

- ✚ Por Arriba: Con departamento 202.
- ✚ Por Abajo: Terreno del Edificio
- ✚ Por el Norte: Comenzando de Este a Oeste con una medida de 4.57m con Propiedad de Cedeño Macías Segundo
- ✚ Por el Sur: Comenzando de Este a Oeste con una medida de 4.57m con Área Comunal
- ✚ Por el Este: Partiendo del Sur a Norte con una medida de 10.49m con Departamento N° 101
- ✚ Por el Oeste: Partiendo de Sur a Norte con 10.32m, con Local Comercial 1.
- ✚ Área: 47.55 m²

3.1.3.- DEPARTAMENTO 101: Ubicado en la planta baja del edificio, compuesto de sala - comedor, cocina, baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y dormitorio 3.

Las medidas y linderos de este departamento son las siguientes:

- ✚ Por Arriba: Con departamento 203
- ✚ Por Abajo: Terreno del Edificio
- ✚ Por el Norte: Comenzando de Este a Oeste en 3,00m con área comunal, siguiendo con la misma dirección en 2,10m con Propiedad de Cedeño Macías Segundo y Patio
- ✚ Por el Sur: Comenzando de Este a Oeste con una medida 5.10m con Área Comunal
- ✚ Por el Este: Partiendo del Sur a Norte con una medida de 3.36 m con Área Comunal; siguiendo con la misma Dirección con 7.31 con Área Comunal
- ✚ Por el Oeste: Partiendo de Sur a Norte con 10.49 m con Local Comercial N 2
- ✚ Área: 53.95 m².

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 03 ENE 2020 HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 03 ENE 2020 HORA:

[Firma]
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:

Está ocupado por el departamento 201, departamento 202 y departamento 203, se accede a ellos por el área común de escalera.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201: Departamento ubicado en el primer piso alto del edificio, compuesto de sala – comedor, cocina, dormitorio y baño privado.

Las medidas y linderos de este departamento son las siguientes:

- ✚ Por Arriba: Con departamento 301
- ✚ Por Abajo: Con Local Comercial 1.
- ✚ Por el Norte: Partiendo del Este al Oeste en 3.18m. con espacio aéreo de Propiedad de Cedeño Macías Segundo
- ✚ Por el Sur: De Este a Oeste 3.18m. con espacio Aéreo de avenida 103
- ✚ Por el Este: Partiendo de Sur a Norte en 2.26 m. con Área Comunal; siguiendo con la misma Dirección con 10.78 con Departamento 202
- ✚ Por el Oeste: Partiendo de Sur a Norte 12.92 m. con espacio Aéreo de Callejón Público
- ✚ Área: 41.28 m².

3.2.2.- DEPARTAMENTO 202: Departamento ubicado en el primer piso alto del edificio, compuesto de sala, cocina, dos dormitorios, baño privado.

Las medidas y linderos de este departamento son las siguientes:

- ✚ Por Arriba: Con Departamento 301 y Con Departamento 302.
- ✚ Por Abajo: Con Local Comercial 2.
- ✚ Por el Norte: Partiendo del Este al Oeste en 4.72 m. con espacio Aéreo de Propiedad de Cedeño Macías Segundo
- ✚ Por el Sur: De Este a Oeste 3.99 m con Área Comunal + 1,00 m con Área Comunal
- ✚ Por el Este: Partiendo de Sur a Norte en 11.64 m. y departamento 203.
- ✚ Por el Oeste: Partiendo de Sur a Norte en 10.78 m y departamento 201.
- ✚ Área: 54.27m².

3.2.3.- DEPARTAMENTO 203: Departamento ubicado en el primer piso alto del edificio, compuesto de sala – comedor, cocina, Dormitorio y baño privado.

Las medidas y linderos de este departamento son las siguientes



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

- ✚ Por Arriba: Con departamento 302.
- ✚ Por Abajo: Con departamento 101.
- ✚ Por el Norte: Partiendo del Este al Oeste 5.10m. con espacio Aéreo de Propiedad de Cedeño Macías Segundo
- ✚ Por el Sur: De Este a Oeste 5.10 m. con Área Comunal
- ✚ Por el Este: Partiendo de Sur a Norte en 4.51 m. con Área Comunal; siguiendo con la misma dirección con 7.31 m con espacio aéreo de área comunal.
- ✚ Por el Oeste: Partiendo de Sur a Norte en 11.64 m. con Departamento 202
- ✚ Área: 59.81m².

3.3.- SEGUNDO PISO ALTO:

Está ocupado por el departamento 301 y departamento 302, se accede a ellos por el área común de escalera.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 301: Departamento ubicado en el segundo piso alto del edificio, compuesto de sala – comedor, cocina, tres dormitorios, baño privado.

Las medidas y linderos de este departamento son las siguientes:

- ✚ Por Arriba: Con cubierta del Edificio.
- ✚ Por Abajo: Con departamento 201 y Con departamento 202
- ✚ Por el Norte: Partiendo del Este al Oeste en 4.65 m con Espacio Aéreo de Propiedad de Cedeño Macías Segundo
- ✚ Por el Sur: De Este a Oeste 3.18 m. con espacio Aéreo de Avenida 103
- ✚ Por el Este: Partiendo de Sur a Norte en 2.26 m. Área comunal, siguiendo con Dirección Sureste con 1,00 m con Área Comunal; siguiendo con Dirección Este con 4.24 m con Área Comunal; siguiendo con Dirección Norte con 4.43 m con Departamento 302; Siguiendo con Dirección Oeste con 3.50 m con Departamento 302; siguiendo con Dirección Norte con 7.09 m con Departamento 302
- ✚ Por el Oeste: Partiendo de Sur a Norte en 12.92 m, con espacio aéreo de Callejón Publico
- ✚ Área: 73,42 m².

3.2.2.- DEPARTAMENTO 302: Departamento ubicado en el segundo piso alto del edificio, compuesto por sala, comedor, cocina, tres dormitorios y baños.

Las medidas y linderos de este departamento son las siguientes:



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

- ✚ Por Arriba: Con cubierta del Edificio.
- ✚ Por Abajo: Con departamento 202 y 203
- ✚ Por el Norte: Partiendo del Este al Oeste en 9.36m. con Espacio Aéreo de Propiedad de Cedeño Macías Segundo
- ✚ Por el Sur: De Este a Oeste 4.85 m. con Área Comunal
- ✚ Por el Este: Partiendo de Sur a Norte en 4.51 m, con Area Comunal; siguiendo con Dirección Este con 1,00 m con Área Comunal; siguiendo con Dirección Norte 7.35 con espacio aéreo del área comunal.
- ✚ Por el Oeste: Partiendo de Sur a Norte en 4.43 m con Departamento 301; Siguiendo con Dirección Oeste con 3.50 m con Departamento 301; siguiendo con Dirección Norte con 7.09 m con Departamento 301
- ✚ Área: 89,26 m2.

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS: (áreas en m2).

descripción	área común	vendible		área total
		construido	no construido	construcción
planta baja	77,53	135,67	0	213,2
primer piso	30,69	155,36		186,05
segundo piso	30,69	162,68		193,37
total	138,91	453,71	0	592,62

4.2.- AREAS GENERALES:

Área total del terreno 213,20 m2
 Área total de la construcción 592,62 m2
 Área total común 138,91 m2
 Área neta 453,71 m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 ALCALDÍA REVISADO
 N° MTA - 2020 - 16-006
 FECHA: 03 ENE 2020 HORA:
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 03 ENE 2020 HORA:
 José F. Maldonado
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDENO MOREIRA"

5.- CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS:

LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
Departamento 101	53,95	0,1189	25,35	16,52	70,47
Local 1	34,17	0,0753	16,06	10,46	44,63
Local 2	47,55	0,1048	22,34	14,56	62,11
Departamento 201	41,28	0,0910	19,40	12,64	53,92
Departamento 202	54,27	0,1196	25,50	16,62	70,89
Departamento 203	59,81	0,1318	28,10	18,31	78,12
Departamento 301	73,42	0,1618	34,50	22,48	95,90
Departamento 302	89,26	0,1967	41,94	27,33	116,59
	453,71	1,0000	213,20	138,91	592,62

6.-CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

	% GASTOS
Departamento 101	11,89
Local 1	7,53
Local 2	10,48
Departamento 201	9,11
Departamento 202	11,96
Departamento 203	13,18
Departamento 301	16,18
Departamento 302	19,67
	100,00

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

NO MTA - 2020 - Alc-006
FECHA: 03 ENE 2020 HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 03 ENE 2020 HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "CEDEÑO MOREIRA"

CAPITULO PRIMERO:

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

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

Planta Baja: Compuesto por el Local Comercial 1, Local Comercial 2, Departamento 101 y área comunal

Primer piso alto: Compuesto por el Departamento 201, departamento 202, departamento 203 y área comunal

Segundo piso alto: Compuesto por el Departamento 301, departamento 302 y área comunal

Art. 3.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. 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.- Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- a.- El terreno sobre el que se asienta el edificio con inclusión de los espacios destinados a retiros y/o soportales.
- b.- Las cubiertas del Edificio, así como, accesos, gradas y patios, etc.
- c.- La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d.- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e.- Los ductos de instalaciones.
- f.- Las fachadas en planta baja del edificio.



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

- g.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios.
- h.- La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i.- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- j.- Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k.- Las escaleras ingreso principal.
- l.- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del edificio "CEDEÑO MOREIRA", es dueño exclusivo de su respectivo departamento o local, 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 local o departamento. 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 el revestimiento exterior, así como los ductos que atravesando su local o departamento sirven a otros copropietarios.

CAPITULO SEGUNDO. -

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

Art. 7- La Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del Edificio que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración y conservación del Edificio. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurren 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 uno de los locales o departamentos, 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 concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

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 al alícuota de dominio que corresponda al local o departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias 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 Edificio.
- 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

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 Edificio 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 Edificio 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 departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficios del Edificio o departamentos.
- 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 Edificio.
- 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 Edificio 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

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 Edificio. 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 Edificio.

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

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



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

- 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 Edificio.
 - 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.
 - 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 Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos, y todos los documentos que tengan relación con este Edificio.
 - l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los copropietarios del Edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de los locales;
 - 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 los locales o departamentos del Edificio, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Usar y gozar de su local o departamento en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos;



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

- b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio 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 local, 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 departamentos o locales ubicados en el Edificio "CEDEÑO MOREIRA", tienen el derecho exclusivo de acceso a los corredores internos y áreas comunales.

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 Edificio.

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 comunales del edificio.

Art. 30.- No se permitirá usar los corredores internos, escalera y áreas comunales, para el almacenamiento privado ni para reuniones de ningún propósito ajeno al tránsito normal.

Art. 31.- Los dueños de cada local o departamento no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería de su departamento o local sin autorización escrita y expresa del Administrador del Edificio, quien a



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

su vez deberá consultar a un Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar si los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

Art. 32.- Ningún copropietario podrá ejecutar trabajo u obra fuera de su local incluyendo las caras exteriores de las puertas de su departamento, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 33.- El ocupante de un departamento o local 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. 34.- 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 satisfechas 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.
- c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del edificio, esta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea.
- d) El copropietario que se aleje de su departamento o local 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. 35.- Al transferir el departamento o local se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.

Art. 36.- Los gastos de administración, conservación y reparaciones de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que señalan en el cuadro de gastos comunes anexo.

Art. 37.- 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



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDEÑO MOREIRA"

la Asamblea de Copropietario, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

Art. 38.- Lo impuestos de cada local o departamento 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. 32, 33 y 34, 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL
Edificio "CEDENO MOREIRA"

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, julio 2019.


Javier Rivas F.
ARQUITECTO
REG. PROF.# 214 C.A.E. MANABI

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. Prof. Senescyt 1016-02-301851

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
No. MTA-2020-16-006
FECHA: 03 ENE 2020 HORA:

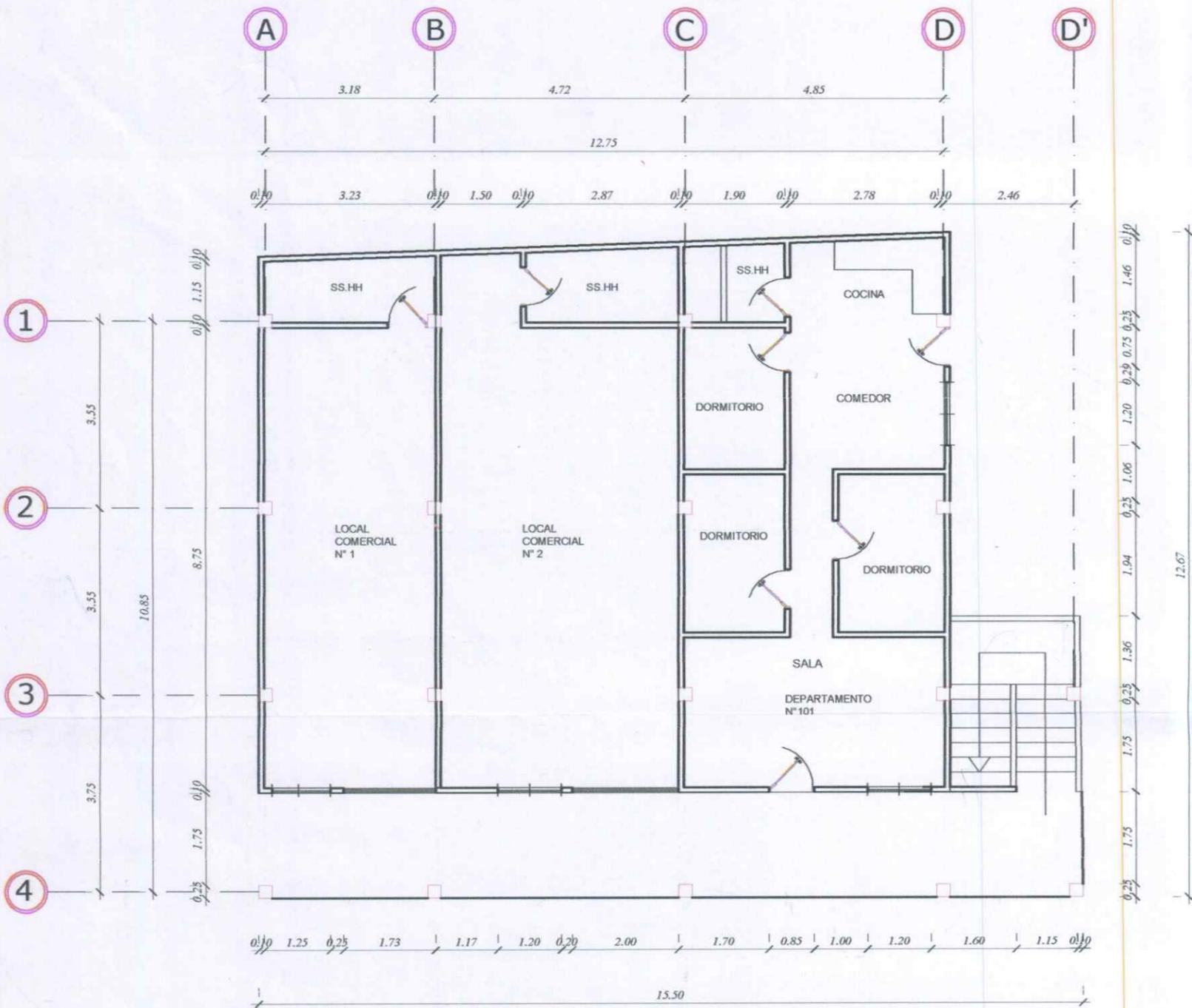
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO

FECHA: 03 ENE 2020 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES





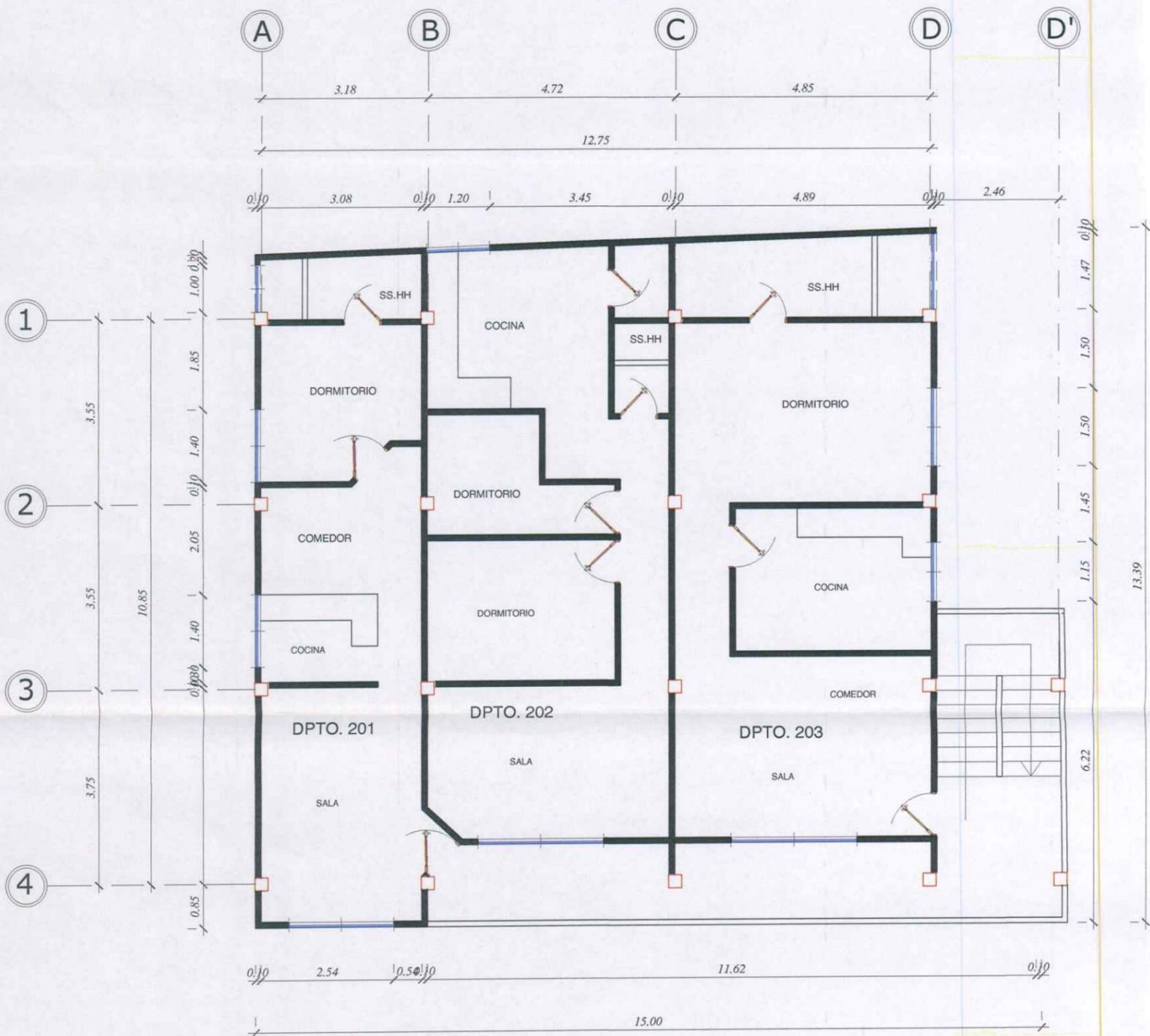
PLANTA BAJA

ESC: _____ 1:100

OBRA: EDIFICIO "CEDEÑO MOREIRA"			
CONTIENE: PLANTA BAJA			
FORMATO: A-3	ELABORADO POR: Javier Rivas F. ARQUITECTO REG. SENESCYT 1016-02-301851	FECHA: JULIO / 2019	SELLOS:
ESCALA: 1:100		LÁMINA: 1-3	

MUNICIPALIDAD DE MANABÍ
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ
REVISADO
 DIRECCIÓN DE ANÁLISIS CATASTRALES Y PERMISOS MUNICIPALES
 FECHA: 03 ENE 2019 HORA: 14:00
 DIRECCIÓN DE ANÁLISIS CATASTRALES Y PERMISOS MUNICIPALES
 FECHA: 03 ENE 2019 HORA: 14:00





PLANTA ARQUITECTONICA PRIMERA ALTA
 ESC: _____ 1:100

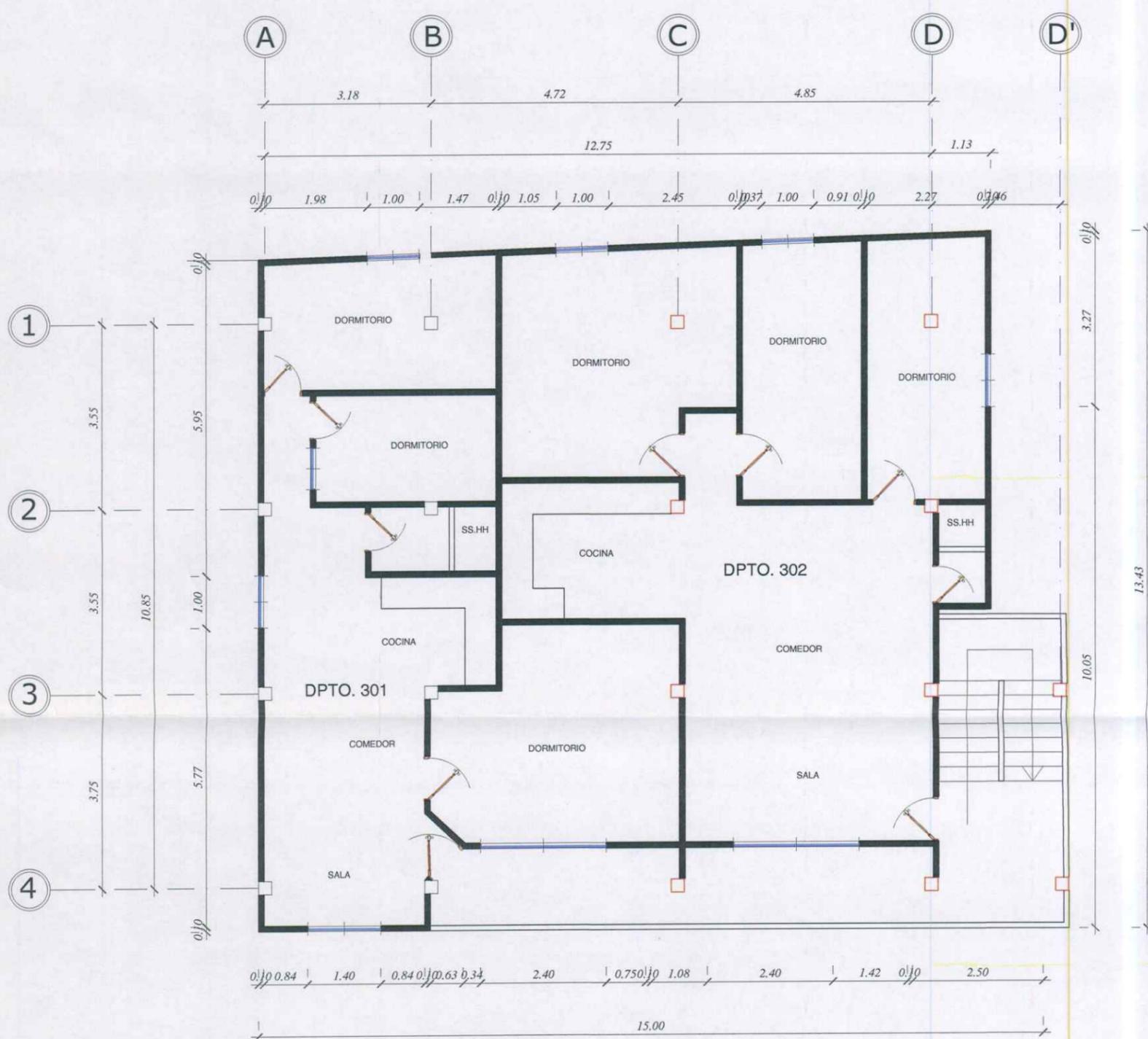


DIRECCIÓN DE ANÁLISIS, CARACTERIZACIÓN Y PERMISOS MUNICIPALES
José F. Mena
 FECHA: 03 ENI 2020 HORA:

MUNTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ
 REVISADO

MUNTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ
 REVISADO
 No. 2480-AC-006
 FECHA: 03 ENI 2020 HORA:

OBRA: EDIFICIO "CEDEÑO MOREIRA"			
CONTIENE: PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMERA ALTA			
FORMATO:	ELABORADO POR:	FECHA:	SELLOS:
A-3	 Javier Rivas F. ARQUITECTO REG. PROF.# 214 C.A.E. MANABÍ	JULIO / 2019	
ESCALA:	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO #REG. SENESCYT 1016-02-301851	LÁMINA:	2-3
1:100			

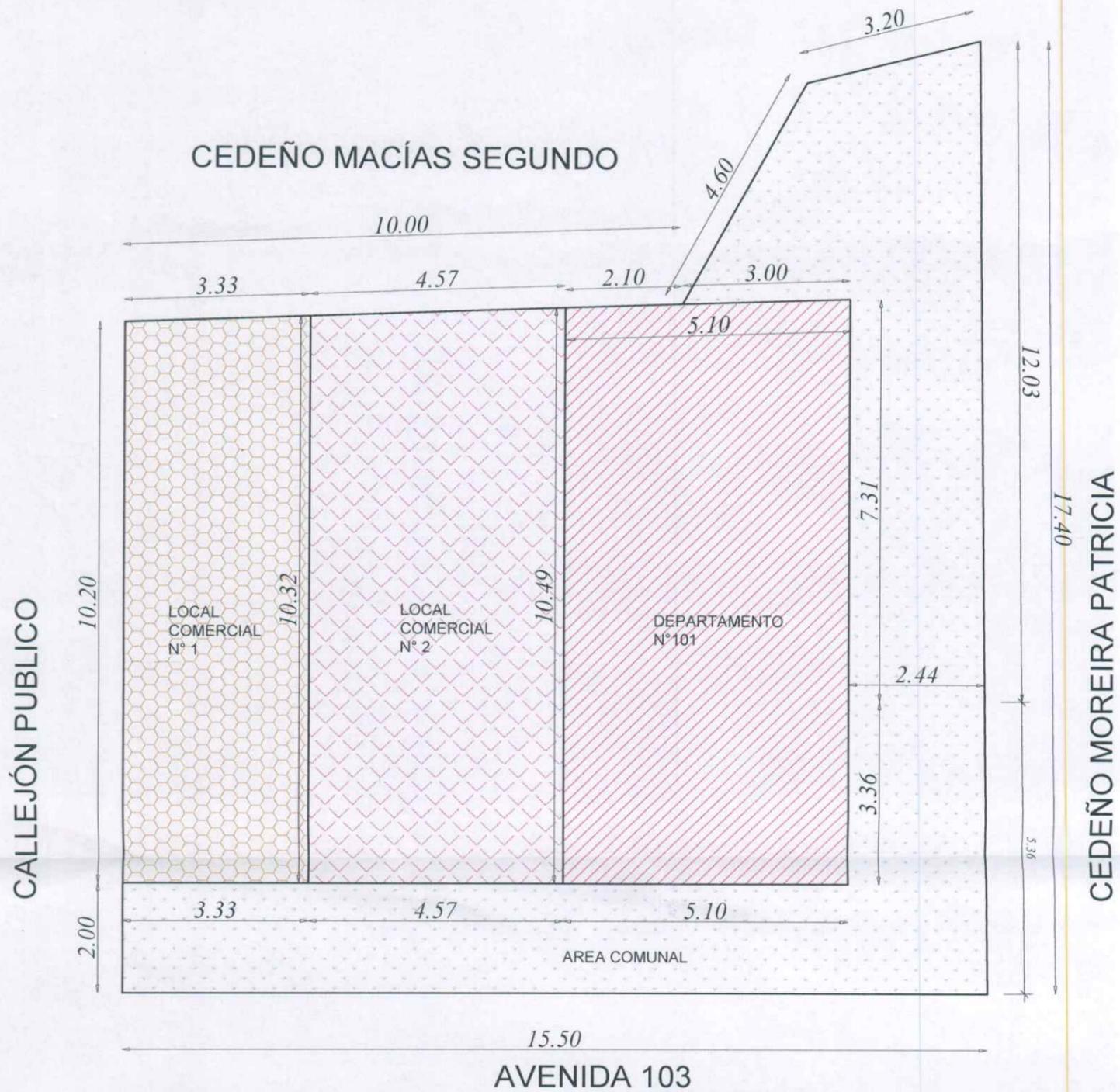


PLANTA ARQUITECTONICA SEGUNDA ALTA
 ESC: 1:100

MNTA ALCALDIA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANABIA
 REVISADO
 FECHA: 03 ENI 2019 HORA: 10:00
 DIRECCION DE ANALISIS, CÁLCULOS Y PERMISOS MUNICIPALES
 N.º MTA 2019-16-002
 FECHA: 03 ENI 2019 HORA: 10:00
 DIRECCION DE ANALISIS, CÁLCULOS Y PERMISOS MUNICIPALES

OBRA:				EDIFICIO "CEDEÑO MOREIRA"			
CONTIENE:				PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDA ALTA			
FORMATO:	ELABORADO POR:		FECHA:	SELLOS:			
A-3	 Javier Rivas F. ARQUITECTO REG. PROF.# 214 C.A.E. MANABI ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO #REG. SENESCYT 1016-02-301851		JULIO / 2019				
ESCALA:			LÁMINA:				
1:100			3-3				

Pedro Espinales y José Genaro Espinales
Ávila.



PLANTA BAJA

ESC: 1:100

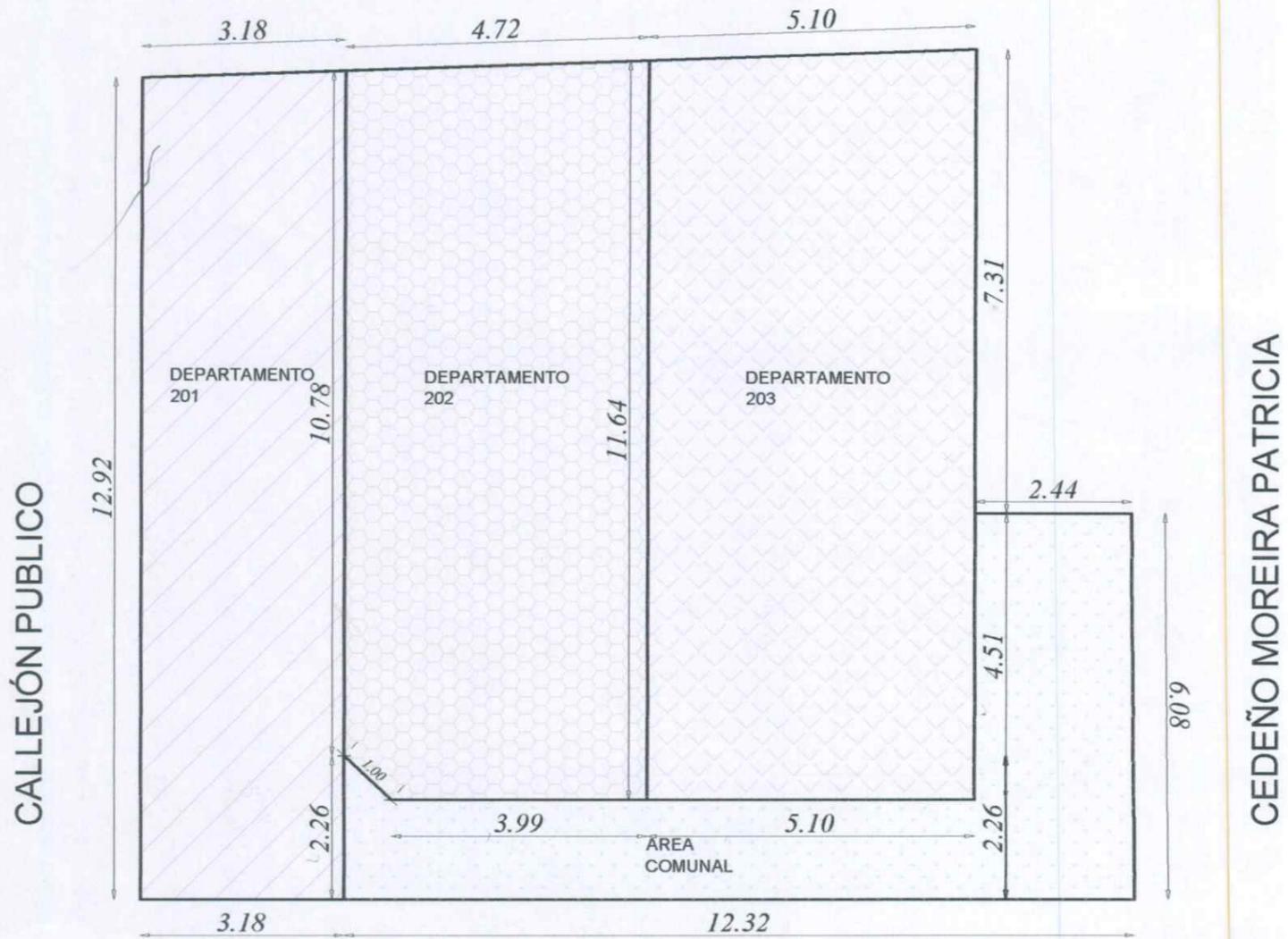
CUADRO DE AREAS

SIMBOLOGIA	AMBIENTE	AREA m2
	DEP 101	53.95
	LOCAL 1	34.17
	LOCAL 2	47.55
	AREA COMUNAL	77.53
	TOTAL	213.20

EDIFICIO "CEDEÑO MOREIRA"

OBRA:			
CONTIENE:			
PLANTA BAJA (CUADRO DE ÁREAS)			
FORMATO:	ELABORADO POR:	FECHA:	SELLOS:
A-3		JULIO / 2019	
ESCALA:	ARQUITECTO	LÁMINA:	
1:100	REG. PROF.# 214 C.A.E. MANABÍ	1-3	
	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO		
	#REG. SENESCYT 1016-02-301851		

CEDENO MACIAS SEGUNDO



AVENIDA 103



PRIMERA PLANTA ALTA

CUADRO DE AREAS

SIMBOLOGIA	AMBIENTE	AREA m2
	DEP 201	41.28
	DEP 202	54.27
	DEP 203	59.81
	ÁREA COMUNAL	30.69
	TOTAL	186.05

FECHA: 03 ENO 2019 HORA: 11:00
 DIRECCION DE ANÁLISIS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

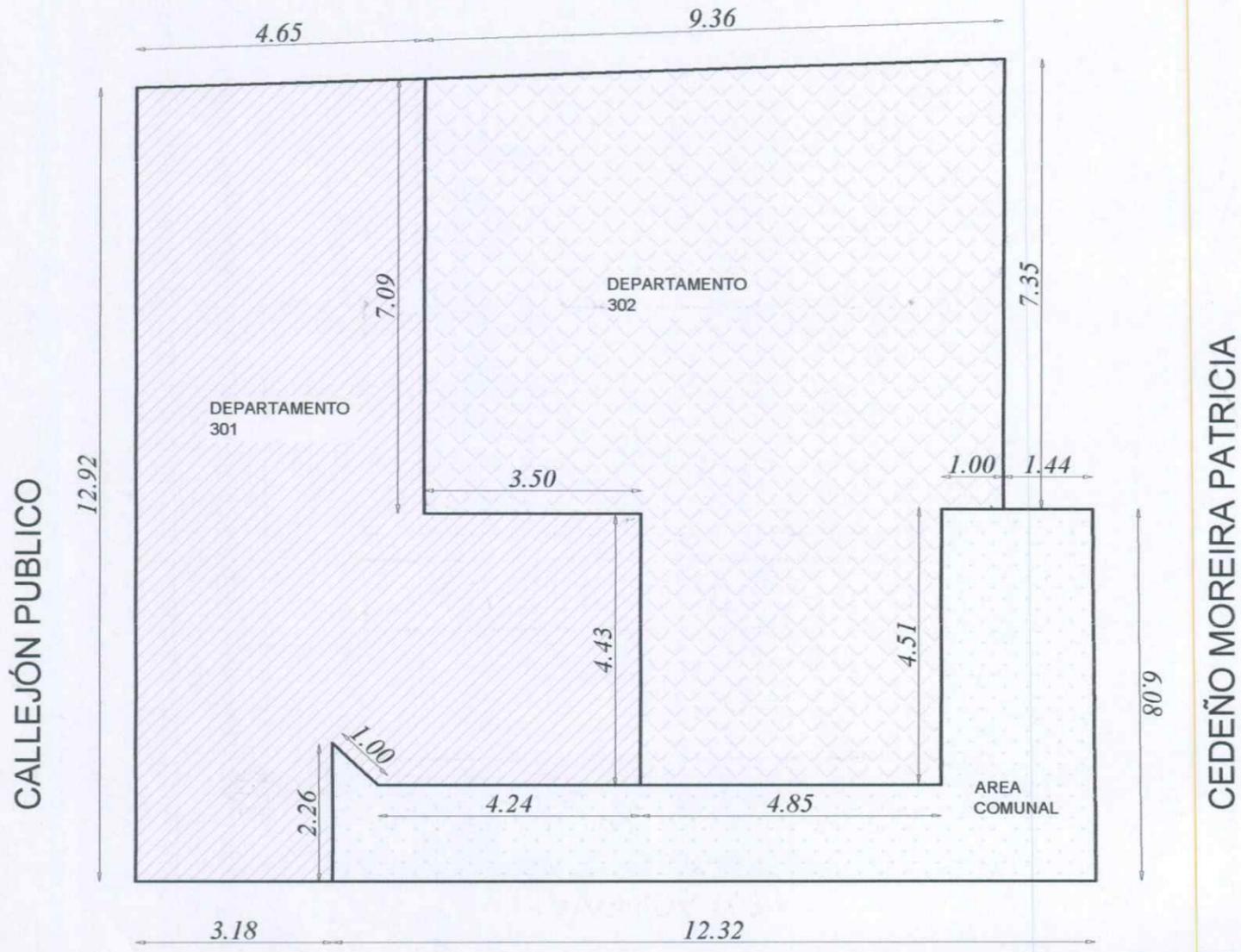
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDIA REVISADO

FECHA: 03 ENO 2019 HORA: 11:00
 DIRECCION DE ANÁLISIS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



OBRA: EDIFICIO "CEDENO MOREIRA"			
CONTIENE: PRIMERA PLANTA ALTA (CUADRO DE ÁREAS)			
FORMATO: A-3	ELABORADO POR: <i>Javier Rivas r.</i> ARQUITECTO REG. PROF.# 214 C.A.E. MANABÍ	FECHA: JULIO / 2019	SELLOS:
ESCALA: 1:100	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO REG. SENESCYT 1016-02-301851	LÁMINA: 2-3	

CEDEÑO MACIAS SEGUNDO



SEGUNDA PLANTA ALTA

ESC: _____ 1:100

CUADRO DE AREAS

SIMBOLOGIA	AMBIENTE	AREA m2
	DEP 301	73.42
	DEP 302	89.26
	ÁREA COMUNAL	30.69
	TOTAL	193.37



DIRECCION DE ANÁLISIS, CARACTERIZACIÓN Y PERMISOS MUNICIPALES

FECHA: 03 ENE 2020

HORA: _____

MUNICIPALIDAD DE MANABÍ

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ

ALCALDÍA

REVISADO

DIRECCION DE ANÁLISIS, CARACTERIZACIÓN Y PERMISOS MUNICIPALES

FECHA: 03 ENE 2020

HORA: _____

OBRA: EDIFICIO "CEDEÑO MOREIRA"			
CONTIENE: SEGUNDA PLANTA ALTA (CUADRO DE ÁREAS)			
FORMATO: A-3	ELABORADO POR:	FECHA: JULIO / 2019	BELLOS:
ESCALA: 1:100	ARQUITECTO REG. PROF. # 214 CAE MANABÍ	LÁMINA: 3-3	
	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO REG. SENESCYT 1016-02-301851		