

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-069

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece el 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 133 del Código Orgánico Administrativo (COA), establece: *“Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido, pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo.”*.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-177 con fecha 6 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta) resolvió delegar al Coordinador/a General de Infraestructura y Control Urbano la siguiente atribución normativa: *“a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto.”*.

Que, mediante informes técnicos y jurídicos se estableció la pertinencia de proceder a efectuar el Régimen de Propiedad Horizontal del ‘Condominio Lupita’, ya que se cumplió con lo previsto en la normativa vigente; en específico con lo determinado en la Sección Sexta de la Declaratoria de Propiedad Horizontal en relación al



artículo 331 que determina los requisitos contenidos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso, y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta.

Que, en atención al requerimiento manifestado en el acápite anterior, se procedió a expedir la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-060 con fecha 26 de abril de 2023.

Que, una vez emitida la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-060 con fecha 26 de abril de 2023, cuyo objeto es aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del 'Condominio Lupita'; se pudo evidenciar que existen errores en su contenido, producto de la información proporcionada por el peticionario, por lo que se procede a la rectificación del acto administrativo de conformidad a la normativa aplicable.

Que, el tratadista Agustín Alberto Gordillo, ha indicado: *“La corrección material del acto administrativo o rectificación en la doctrina italiana, se da cuando un acto administrativo válido en cuanto a las formas y al procedimiento, competencia, etc., contiene errores materiales de escritura o transcripción, expresión, numéricos, etc. Debíó expresar algo e inadvertidamente expresó otra cosa; o la voluntad real del agente fue una y la expresión externa de su voluntad consignó sin quererlo otra [...] No constituye extinción, ni tampoco modificación sustancial del acto, pues la corrección supone que el contenido del acto es el mismo y que sólo se subsana un error material deslizado en su emisión, instrumentación o publicidad (notificación o publicación). Sus efectos, en consecuencia, son retroactivos y se considerará al acto corregido o rectificado como si desde su nacimiento hubiera sido dictado correctamente [...]”.*

Que, en similar sentido a lo expresado en el párrafo precedente, los doctrinarios Eduardo García de Enterría y Tomas Ramón Fernández han precisado lo siguiente: *“La pura rectificación material de errores de hecho o aritméticos no implica una revocación del acto en términos jurídicos. El acto material rectificado sigue teniendo el mismo contenido después de la rectificación, cuya finalidad es eliminar los errores de transcripción o de simple cuenta con el fin de evitar cualquier posible equívoco. Este carácter estrictamente material y en absoluto jurídico de la rectificación justifica que para llevarla a cabo no requiera sujetarse a solemnidad ni límite temporal alguno. La rectificación de errores materiales puede hacerse en cualquier momento, tanto de oficio como a instancia del administrado [...]”.*

Que, el jurista Andrés Sebastián Moreta Neira, en su libro 'Procedimiento Administrativo y Sancionador en el COA' expone: "[...] *Convalidación de las Actuaciones Administrativas, no se debe confundir a los vicios con aquellos errores de forma o superficiales que son objeto del procedimiento de aclaración, rectificación o subsanación y se lo puede realizar en cualquier momento, bajo la lógica de que estos errores no alteran el contenido del acto administrativo [...]*".

Que, es indispensable rectificar la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-060 con fecha 26 de abril de 2023, debido a errores en el considerando décimo séptimo.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Rectificar la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-060 con fecha 26 de abril de 2023, específicamente el considerando décimo séptimo, que estableció: "**Que,** mediante Certificado de Solvencia 36671 con fecha 25 de marzo de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (4/4); se constata que se efectuó una partición extrajudicial y una compraventa a favor de Luis Iván González Cruz –cédula de ciudadanía 1304413154–, respecto a la casa 36 de la manzana I situada en la calle Portoviejo e intersección calle Quinta del cantón Manta, de fecha 11 de agosto de 2022 y con fecha de inscripción 21 de septiembre de 2022; clave catastral 2-09-22-18-000, área total de 275 metros cuadrados (m2)."; siendo que, el texto en mención, debe expresar lo siguiente: "**Que,** mediante Certificado de Solvencia 36671 con fecha 25 de marzo de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (4/4); se constata que se efectuó una partición extrajudicial y una compraventa a favor de Luis Iván González Cruz –cédula de ciudadanía 1304413154–, respecto a la casa 36 de la manzana I situada en la calle Portoviejo e intersección calle Quinta del cantón Manta, acto jurídico celebrado con fecha 21 de septiembre de 2022 e inscrito con fecha 22 de septiembre de 2022; clave catastral 2-09-22-18-000, área total de 275 metros cuadrados (m2).".

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-060

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa 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, preceptúa el 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, preceptúa: *“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 Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”.*
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”.*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa 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’, preceptúa 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 l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa 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; [...]”.*
- Que,** el artículo 98 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, 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), preceptúa: *“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), preceptúa: *“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 artículo 331 de la ‘Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso, y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta’, preceptúa: **“REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: [...] **a.** Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; [...] **b.** Informe de Aprobación de Planos; [...] **c.** Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; [...] **d.** Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; [...] **e.** Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, [...] **f.** En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. [...] El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.”
- Que,** el artículo 332 de la ‘Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso, y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta’, preceptúa: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. [...] 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 Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano las siguientes atribuciones normativas: **“II. 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 horizontal [...] ii. Urbanizaciones [...] iii. Reestructuración de lotes [...] b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto.”.**

Que, mediante Certificado de Solvencia 36671 con fecha 25 de marzo de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (4/4); se constata que se efectuó una partición extrajudicial y una compraventa a favor de Luis Iván González Cruz –cédula de ciudadanía 1304413154–, respecto a la casa 36 de la manzana I situada en la calle Portoviejo e intersección calle Quinta del cantón Manta, de fecha 11 de agosto de 2022 y con fecha de inscripción 21 de septiembre de 2022; clave catastral 2-09-22-18-000, área total de 275 metros cuadrados (m2).

Que, mediante documento con fecha 6 de abril de 2023 dirigido al abogado Agustín Aníbal Intriago Quijano en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por Luis Iván González Cruz –cédula de ciudadanía 1304413154–; se indica lo siguiente: *“Sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del **“CONDominio LUPITA”**, bien inmueble del cual soy propietario, mismo que se encuentra ubicado en el Barrio Villas del Seguro, casa número 36 de la manzana I, calle Oliva Miranda y avenida 113, N° I-36 esquina, de la parroquia Tarqui, del Cantón Manta, con clave catastral 2-09-22-18-000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final.”.*

Que, mediante Memorando MTA-DACP-MEM-190420232201 con fecha 19 de abril de 2023, suscrito por la ingeniera Ligia Elena Alcívar López –Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación: *“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del **“CONDominio LUPITA”**, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad*

Horizontal.”.

Que, mediante Informe Jurídico MTA-DPSI-INF-260420231131 con fecha 26 de abril de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

“De conformidad con el Memorando MTA-DACP-MEM-190420232201 con fecha 19 de abril de 2023; la ingeniera Ligia Elena Alcívar López – Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del ‘Condominio Lupita; y por haberse cumplido con lo previsto en la Sección Sexta –**DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**’– de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso, y Ocupación del Suelo en el cantón Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 331–; es procedente la Declaratoria de Propiedad Horizontal con respecto al ‘Condominio Lupita’.

Por lo que acogiendo el Informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el régimen de propiedad horizontal al ‘Condominio Lupita’; propiedad del señor Luis Iván González Cruz –cédula de ciudadanía 1304413154–, y siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra en la casa 36 de la manzana I situada en la calle Portoviejo e intersección calle Quinta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 2-09-22-18-000; área total de terreno equivalente a 275 metros cuadrados (m²); área neta vendible de 386,14 metros cuadrados (m²); área común total de 15,44 metros cuadrados (m²); área total de 401,58 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso, y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta.”

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal del 'Condominio Lupita', propiedad del señor Luis Iván González Cruz –cédula de ciudadanía 1304413154–, y siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra en la casa 36 de la manzana I situada en la calle Portoviejo e intersección calle Quinta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 2-09-22-18-000; área total de terreno equivalente a 275 metros cuadrados (m²); área neta vendible de 386,14 metros cuadrados (m²); área común total de 15,44 metros cuadrados (m²); área total de 401,58 metros cuadrados (m²).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; 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 veintiséis días del mes de abril del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO RONNIE
MACÍAS LOOR**

Ingeniero Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL
URBANO**
**DELEGADO DEL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MANTA**

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMON
ENO



**ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL**

**CONDOMINIO
"LUPITA"**

ABRIL 2023

*Recibi
05/23/23*



CONTENIDO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCIÓN GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- ÁREAS POR PLANTAS
- ÁREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS. ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO.

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "LUPITA"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio.

1.3.- ÁREA COMÚN.

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los 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, los departamentos y co-propietarios 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 para los departamentos. Igualmente le pertenece al co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

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

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

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

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y co-propiedad.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "LUPITA"

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO.

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

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

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

El señor **GONZÁLEZ CRUZ LUIS IVÁN** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"**, para lo cual, propone el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"**, posee la Clave Catastral No. 2-09-22-18-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en el Barrio "Villas del Seguro" Mz. I Lote # 36, Calle "Oliva Miranda" y Avenida 113, parroquia Tarqui, cantón Manta, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 36671, describiendo las siguientes medidas y linderos:

Norte: 9,05m – Carretera a Portoviejo (actualmente Avenida 113).

Sur: 9,05m – Lote Uno-I

Este: 30,40m – Calle Quinta

Oeste: 30,34m – Lote treinta y cinco I

Área total: 275,00m².

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaratoria al edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"** incorpora dos bloques unificados, caracterizados por desarrollarse en una y dos plantas, contemplando en cada una de ellas departamentos y ambientes, distribuidos como a continuación se detallan:

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:
Departamento 101 / Departamento 102; más el área común planificada
- **PLANTA ALTA:** Comprende los siguientes ambientes:
Habitación 201 / Departamento 202; más el área común planificada



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

Todo el conjunto de edificaciones presentan las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructuras:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque, enlucidas y recubiertas con pintura de caucho.
Pisos:	Baldosa y /o cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubiertas:	Estructura Metálica / Losetas
Escaleras:	Metálicas
Puertas:	Madera

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES y DEPARTAMENTOS.

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (176,79m²).

Conformado por los ambientes interiores de sala, comedor, cocina, estudio, pasillo, dormitorio principal con vestidor y baño privado, dormitorio 1 con closet y baño privado; ambientes exteriores de garaje-patio que anexa cisterna y espacio para bombas; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja de un primer bloque; se accede frontalmente desde la Avenida 113 a través del ambiente exterior de garaje-patio anexado para el mismo departamento 101 y lateralmente desde la Calle Quinta, a través del pasillo que relaciona el espacio de cocina destinado para el mismo departamento 101; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera en su mayor parte con cubiertas distintas (metálicas, losas inclinadas y planas) extendidas sobre el mismo departamento 101 y en menor parte con la habitación 201.

Por abajo: Lindera con terreno del condominio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,89m; desde este punto continúa en línea curva con dirección Sur-Este longitud de 4,58m y lindera en sus dos extensiones con la Avenida 113.

Por el Sur: Lindera con el departamento 102 y con el área común planificada de planta baja en 9,05m.

Por el Este: Lindera con la Calle Quinta en 17,03m

Por el Oeste: Lindera con el Lote treinta y cinco I en 19,49m

Área total: 176,79m².



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

3.2.- DEPARTAMENTO 102 (91,03m2).

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio con closet y baño privado, incorporando dos locales enumerados como 1 y 2, teniendo el primero de ellos baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja de un segundo bloque, al cual se accede en su hábitat a través del área común planificada para la planta baja; los dos locales comerciales incorporados, poseen ingreso exterior desde la Calle Quinta, el local 2 también cuenta con acceso a través de una puerta ubicada en el área común planificada para la planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 202 y con el área común planificada para la planta alta.

Por abajo: Lindera con terreno del condominio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 6,19m y lindera con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Sur en 2,51m; desde este punto gira hacia el Este en 2,86m y lindera en sus dos extensiones con el área común planificada para la planta baja.

Por el Sur: Lindera con el Lote Uno-I en 9,05m

Por el Este: Lindera con la Calle Quinta en 8,34m

Por el Oeste: Lindera con el Lote treinta y cinco I en 10,85m

Área total: 91,03m2.

3.3.- HABITACIÓN 201 (17,53m2).

Conformado por el espacio de dormitorio con baño privado, corresponde a un ambiente específico ubicado en la planta alta de un primer bloque; se accede a través del área común planificada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica extendida sobre la misma habitación 201

Por abajo: Lindera con el departamento 101

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la cubierta de losa inclinada del departamento 101 de planta baja en 3,27m.

Por el Sur: Lindera con el departamento 202 y con el área común planificada para la planta alta en 3,27m.

Por el Este: Lindera con vacío hacia la cubierta de losa del departamento 101 de planta baja en 5,36m.

Por el Oeste: Lindera con el Lote treinta y cinco I en 5,36m

Área total: 17,53m2.

3.4.- DEPARTAMENTO 202 (100,79m2).

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, baño general, terraza frontal, terraza posterior que anexa una lavandería, dormitorio 1 con closet, dormitorio 2 con closet, que relacionan un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta de un segundo bloque; se accede a través del área común planificada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica extendida sobre el mismo departamento 202.

Por abajo: Lindera con el departamento 102 y con el área común planificada para la planta baja.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "LUPITA"**

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 2,14m y lindera con la habitación 201; desde este punto gira hacia el Sur en 2,26m; desde este punto gira hacia el Este en 2,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,34m; desde este punto gira hacia el Este en 3,57m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,92m y lindera en todas sus cinco extensiones con el área común planificada para este nivel; desde este punto gira hacia el Este en 2,14m y lindera con vacío hacia el pasillo que conduce a la cocina del departamento 101 de planta baja y con vacío hacia la acera de la Calle Quinta.

Por el Sur: Lindera con el Lote Uno-I y con vacío hacia la acera de la Calle Quinta en 10,05m.

Por el Este: Lindera con vacío hacia la Calle Quinta en 10,85m

Por el Oeste: Lindera con el Lote treinta y cinco I en 10,85m

Área total: 100,79m².



*PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"*

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS.

CONDOMINIO "LUPITA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO 101 / DEPARTAMENTO 102	267,82	7,18	275,00
PLANTA ALTA: HABITACIÓN 201 / DEPARTAMENTO 202	118,32	8,26	126,58
TOTAL GENERAL	386,14	15,44	401,58

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN:

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE:

4.2.4.- ÁREA TOTAL:


 FECHA: 11 MAY 2023 HORA: 08/00
[Signature]
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. No 1771-2023-ALC-060

275,00m².
15,44m².
386,14m².
401,58m².

CONDOMINIO "LUPITA"					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m ²	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m ²	AREA COMUN m ²	AREA TOTAL m ²
DEPARTAMENTO 101	✓ 176,79	0,4578	125,91	7,07	183,86
DEPARTAMENTO 102	✓ 91,03	0,2357	64,83	3,64	94,67
HABITACIÓN 201	✓ 17,53	0,0454	12,48	0,70	18,23
DEPARTAMENTO 202	✓ 100,79	0,2610	71,78	4,03	104,82
TOTAL GENERAL	386,14	1,0000	275,00	15,44	401,58



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

*Art. 1.- El edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"** está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y co-propiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre co-propietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.*

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

*Art. 3.- El edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"** se encuentra ubicado en el Barrio "Villas del Seguro" Mz. I Lote # 36, Calle "Oliva Miranda" y Avenida 113, parroquia Tarqui, cantón Manta, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 36671, posee la Clave Catastral No. 2-09-22-18-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.*

*La presente Declaratoria al edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"** incorpora dos bloques unificados, caracterizados por desarrollarse en una y dos plantas, contemplando en cada una de ellas departamentos y ambientes, distribuidos como a continuación se detallan:*

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 101 / Departamento 102; más el área común planificada

- **PLANTA ALTA:** Comprende los siguientes ambientes:

Habitación 201 / Departamento 202; más el área común planificada

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

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



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

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

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

De la misma manera ocurre para los entrepisos, convirtiéndose en losas medianeras las que separan un departamento de otro propietario particular.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada al nivel 1er. Piso Alto y 2do. Piso Alto son bienes comunes las áreas permitidas de aljibe y porches (planta baja) y escalera de acceso desarrolladas hasta el nivel 1er. piso alto del Edificio, el porche de entrada al Departamento 201 es exclusivo de ese departamento.

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

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

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de co-propiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada co-propietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los co-propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

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

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



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los co-propietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de co-propietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los co-propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada co-propietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al edificio.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

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

CONDOMINIO "LUPITA"		
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	176,79	45,78
DEPARTAMENTO 102	91,03	23,57
HABITACIÓN 201	17,53	4,55
DEPARTAMENTO 202	100,79	26,10
TOTAL GENERAL	386,14	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los co-propietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "LUPITA"

- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de co-propietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de co-propietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás co-propietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los co-propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "LUPITA"

- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de co-propietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de co-propietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de co-propietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de co-propietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los co-propietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los co-propietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier co-propietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al co-propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

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



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

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

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de co-propietarios que asistieren.

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

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los co-propietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de co-propietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de co-propietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los co-propietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

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

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

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



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

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

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los co-propietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de los departamentos.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los co-propietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos co-propietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

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

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

Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"**.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí que sea mayor de edad.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"**, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del co-propietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio denominado **CONDOMINIO "LUPITA"**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "LUPITA"**

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

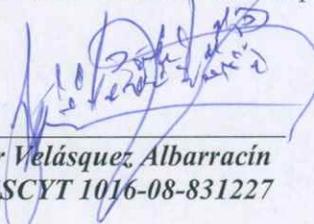
Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de co-propietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de co-propietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

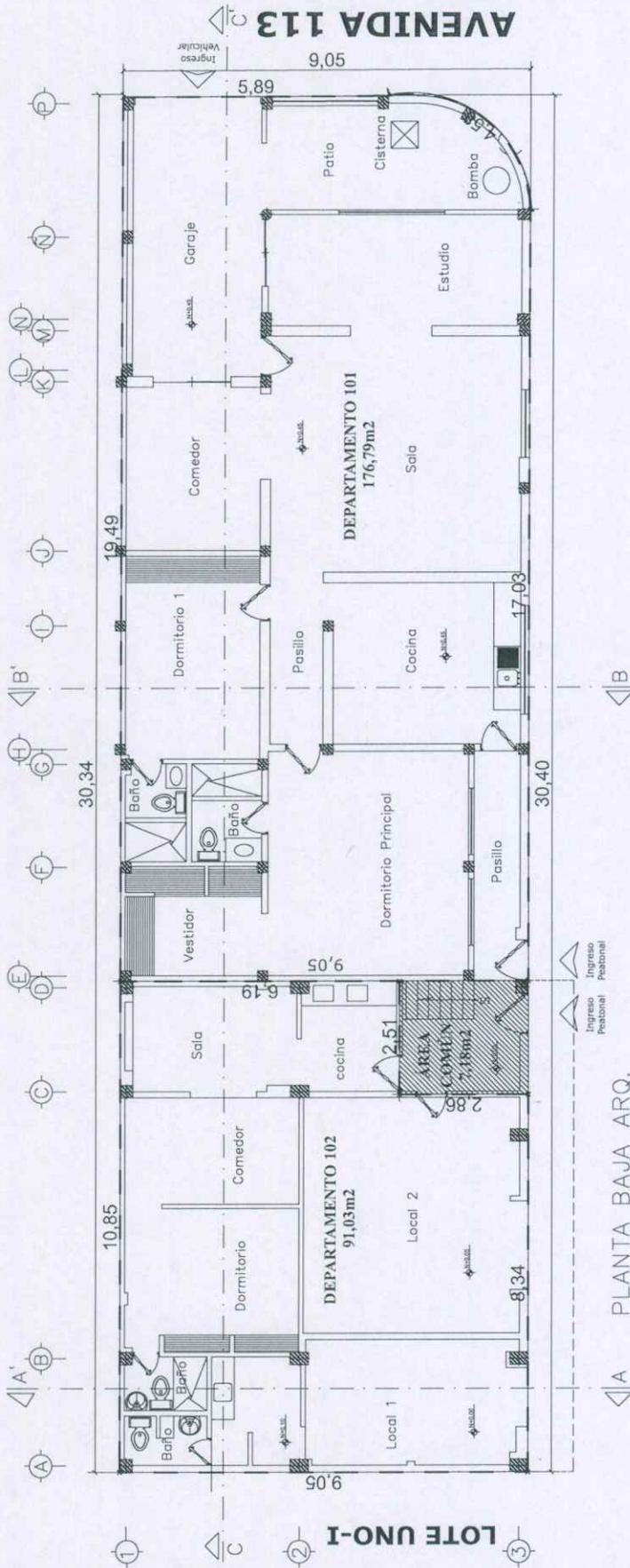

Arq. Wither Velásquez Albarracín
Reg. SENESCYT 1016-08-831227

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 11 MAY 2023 08/00
HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No 117A-2023-ALL-060



LOTE TREINTA Y CINCO-I



CALLE QUINTA

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO
FECHA: 11 MAY 2023

HORA: 08:40

Yago Delgado

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DES. EJEC No 177A-2023-ALI-060

SELLO MUNICIPALES

FOTOFIJO

UBICACION

CONTENIDO

ORIENTACION

SR. LUIS IVÁN GONZÁLEZ CRUZ
RESPONSABLE TÉCNICO
ARQ. WILNER VELA SQUEZ ALBARRACIN
e-mail: wvela@cantonmanta.com C.C. 130188005-3
Reg. Prof. SENECYT: 10-10-06-81727

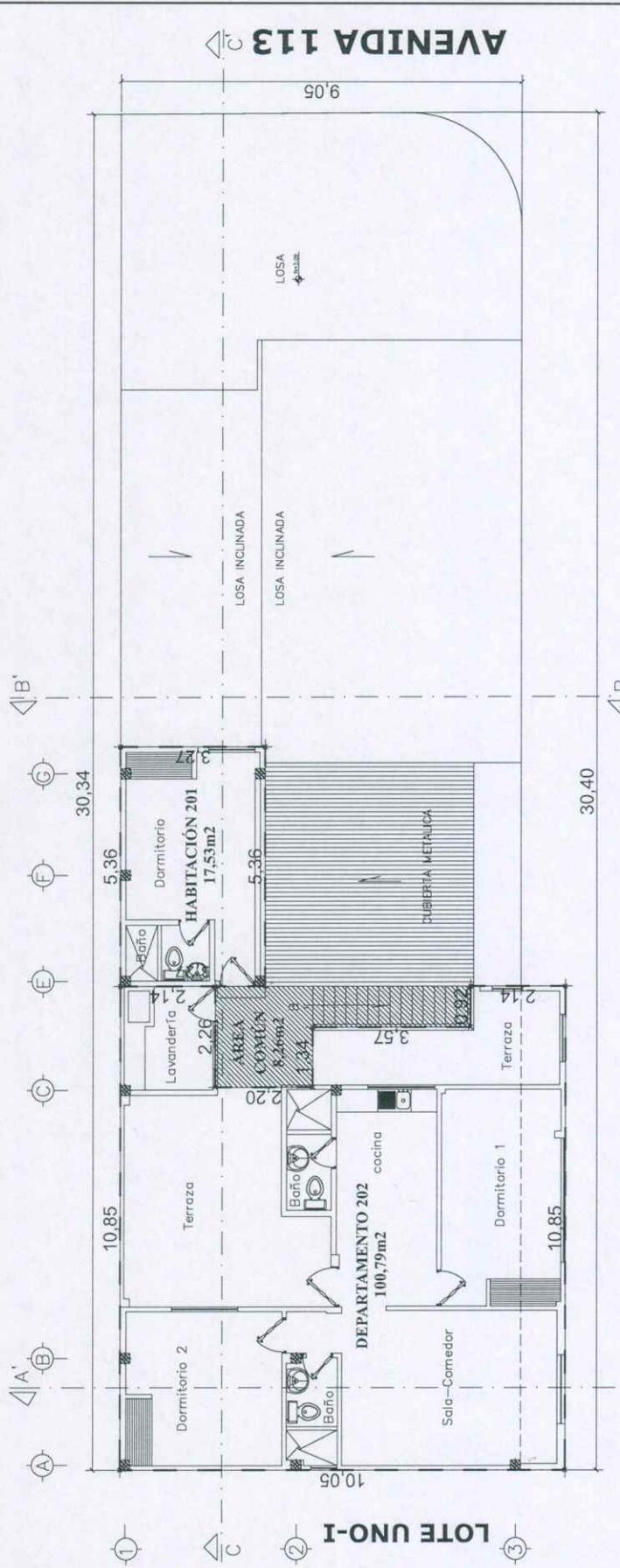
"VILLAS DEL SEGURO"
Mz. I Lote # 36
AVENIDA 113
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA

PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101 DEPARTAMENTO 102 ÁREA COMÚN	LAMINA: 1
ESCALA: 1:125	FECHA: ABRIL 2023
CLAVE CATASTRAL: 2-09-22-18-000	

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "LUPITA"



LOTE TREINTA Y CINCO-I

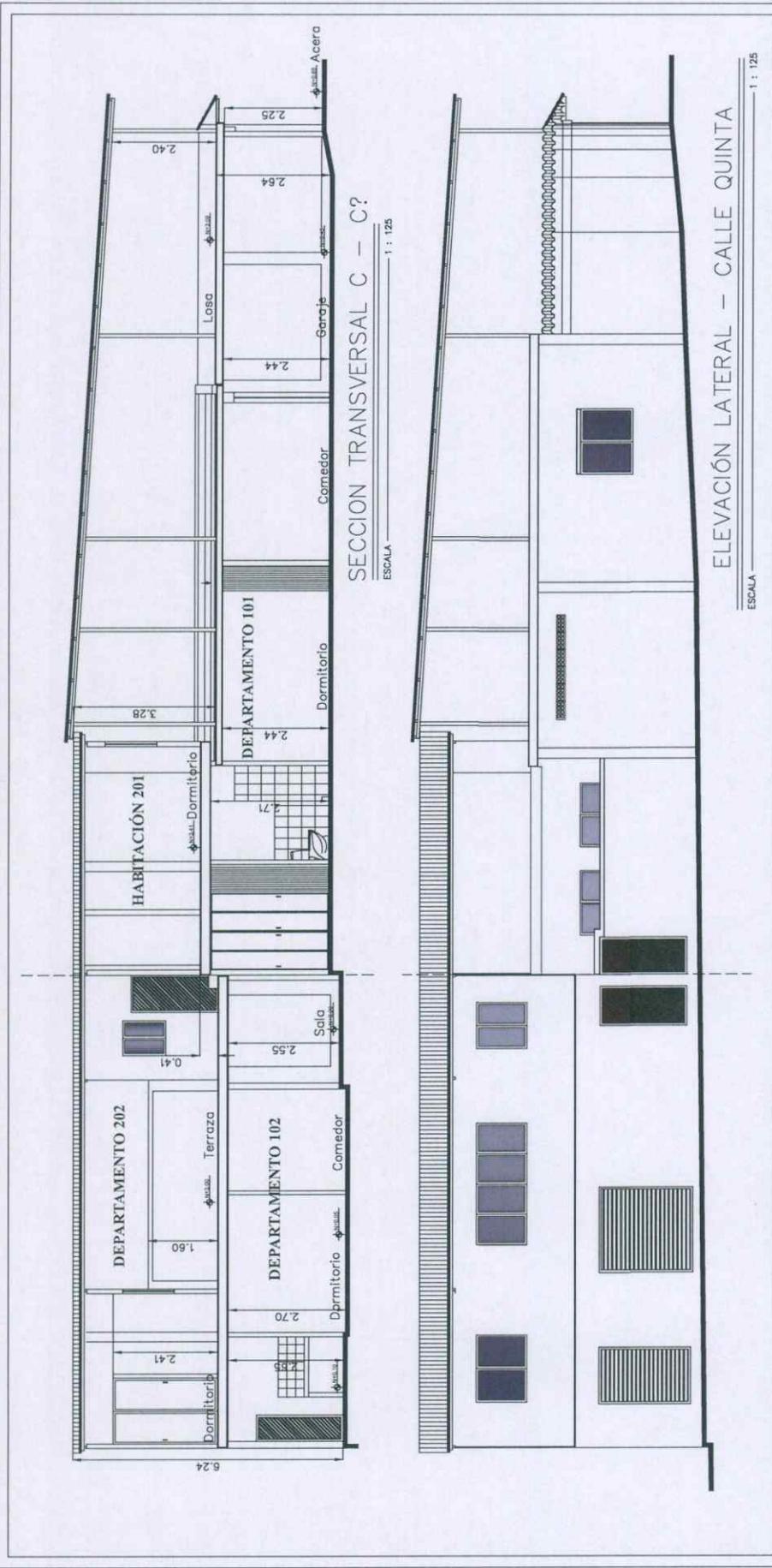


PLANTA ALTA ARQ.
ESCALA 1 : 125

CONTENIDO: PLANTA ALTA HABITACIÓN 201 DEPARTAMENTO 202 ÁREA COMÚN	ESCALA: 1:125	LÁMINA N.º: 2
	CLAVE CATASTRAL: N/A	FECHA: ABRIL 2023
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "LUPITA"		
UBICACIÓN: BARRIO "VILLAS DEL SEGURO" Mz. I Lote # 36 CALLE OLIVA MIRANDA Y AVENIDA 113 PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA		
PERFECTADO: SR. LUIS IVÁN GONZÁLEZ CRUZ RESPONSABLE TÉCNICO		
SELLOS MUNICIPALES: ARO WILNER VELÁSQUEZ ALBARRACIN e-mail: wilnerve@hotm.com CL: 130198655-3 Reg. Prof. SENESCYT-1018-08-383227		

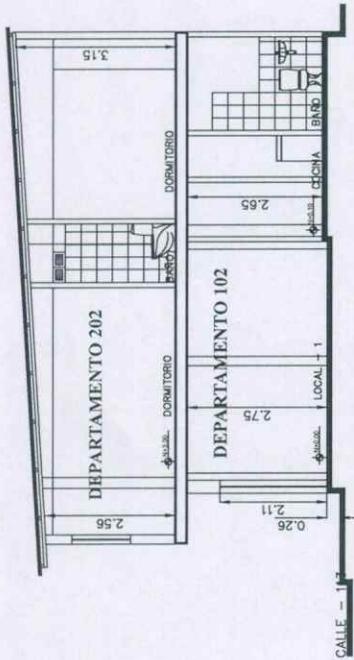
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: **11 MAY 2023** HORA: **08/00**
[Signature]
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. ELEC. N.º MTA-2023-ALL-060





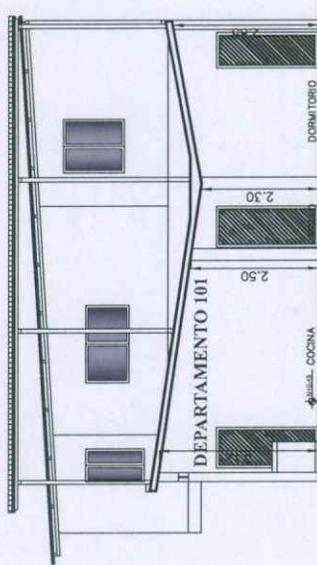
<p>MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA</p> <p>REVISADO</p> <p>FECHA: 11 MAY 2023 HORA: 08:00</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES</p> <p>RES. ESEC. No TTX-2023-ALC-060</p>	
<p>SECCION TRANSVERSAL C - C?</p> <p>ESCALA: 1:125</p>	<p>ELEVACION LATERAL - CALLE QUINTA</p> <p>ESCALA: 1:125</p>
<p>CONTIENE</p> <p>SECCION TRANSVERSAL C - C' ELEVACION LATERAL CALLE QUINTA</p>	<p>PROYECTADO</p> <p>SR. LUIS IVÁN GONZÁLEZ CRUZ</p> <p>RESPONSABLE TÉCNICO</p> <p>ARQ. WITHER VELÁSQUEZ ALBARRACÍN E-mail: wwithergon@gmail.com C.C.: 130108005-3 Reg. Prof. SEP/ESCR/11-1016-06-031227</p>
<p>ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "LUPITA"</p> <p>ORIENTACION:</p>	<p>LIBRACION:</p> <p>BARRIO "VILLAS DEL SEGURO" Mz. I Lote # 36 AVENIDA 113 PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA</p>
<p>ESCALA: 1:125</p> <p>LAUNIA: 3</p> <p>CLAVE CATASTRAL: 2-09-22-18-000</p> <p>FECHA: ABRIL 2023</p>	





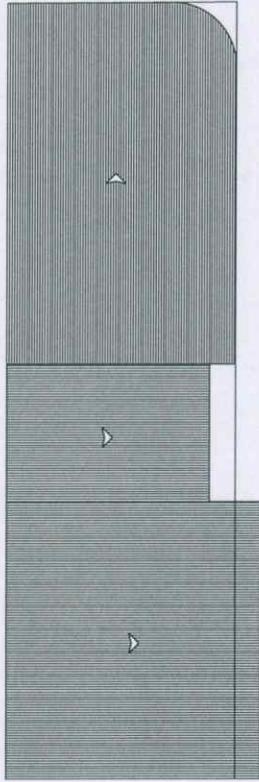
SECCION TRANSVERSAL A - A?

ESCALA 1 : 125



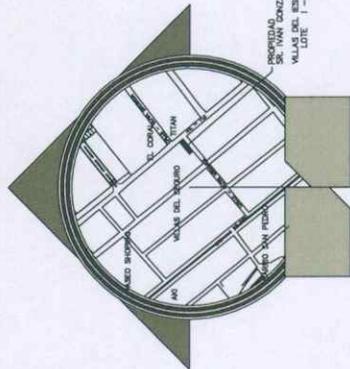
SECCION TRANSVERSAL B - B?

ESCALA 1 : 125



CUBIERTAS

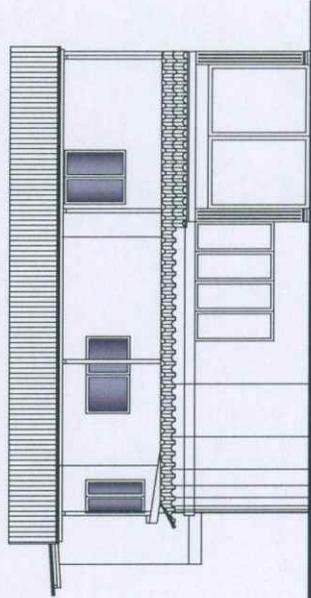
ESCALA 1 : 150



UBICACION SIN ESCALA

ELEVACION FRONTAL - AV. 113

ESCALA 1 : 125



REVISADO FECHA: 11 MAY 2023 HORA: 08/400 <i>[Signature]</i> DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES RES. EXEC No 177A-2023-ALC-060	
PROPIETARIO: SR. LUIS IVÁN GONZÁLEZ CRUZ RESPONSABLE TÉCNICO: ARQ. WITHER VELÁSQUEZ ALBARRACÍN e-mail: wwithery@gmail.com C.I. / 30198005-3 Reg. Prof. SEIBECYFI-0162-651227	UBICACION: BARRIO "VILLAS DEL SEGURO" Mz. 1 Lote # 36 AVENIDA 113 PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA
CONTIENE: SECCIÓN TRANSVERSAL A - A' SECCIÓN TRANSVERSAL B - B' ELEVACIÓN FRONTAL AV. 113 UBICACIÓN Y CUBIERTAS	LAMINA N°: 4 FECHA: ABRIL 2023 CLASE CATASTRAL N°: 2-09-22-18-000
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "LUPITA"	

