

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-055

**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 documento con fecha 16 de febrero 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 Espín León Marguith Yanira –cédula de ciudadanía 1001581006–; se indica lo siguiente: “[...] *solicito a ustedes se me pueda conceder la aprobación de un régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado “PROYECTO ALTAGRACIA 1” ubicado en el sector Altagracia de la ciudad de Manta”.*
- 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 Memorando MTA-DACP-MEM-130420231705 con fecha 13 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 YANIRA-E”, 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 Certificado de Solvencia 48005 con fecha 19 de abril de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta en relación al movimiento registral (7/7); se constata que se efectuó una compraventa entre la señora Espín León Marguith Yanira –compradora– y la señora Ponce Castillo Julissa Lourdes –vendedora–, respecto a los terrenos 11a y 11b en la manzana t de la ‘Lotización Altagracia’ ubicada en la parroquia Tarqui del cantón Manta, de fecha 27 de abril de 2021 y con fecha de inscripción 29 de abril de 2021; clave catastral 2-11-19-01-000, área total de 551,57 metros cuadrados (m²).

Que, mediante Informe Jurídico MTA-DPSI-INF-210420231339 con fecha 21 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-130420231705 con fecha 13 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, jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del ‘Condominio Yanira-E’; 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 Yanira-E’.*

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 Yanira-E’; propiedad de la señora Espín León Marguith Yanira –cédula de ciudadanía 1001581006–, y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra en los terrenos 11a y 11b en la manzana t de la ‘Lotización Altagracia’ ubicada en la parroquia Tarqui del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 2-11-19-01-000; área total de terreno equivalente a 551,57 metros cuadrados (m²); área neta vendible –construcción más patios– de 744,52 metros cuadrados (m²); área común total de 0 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 ‘Yanira-E’, propiedad de la señora Espín León Marguith Yanira –cédula de ciudadanía 1001581006–, y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra en los terrenos 11a y 11b en la

manzana t de la 'Lotización Altagracia' ubicada en la parroquia Tarqui del cantón Manta; con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos: clave catastral 2-11-19-01-000; área total de terreno equivalente a 551,57 metros cuadrados (m²); área neta vendible –construcción más patios– de 744,52 metros cuadrados (m²); área común total de 0 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 veintiún 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
TOROMOR
ENO

Firmado electrónicamente por:
ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMOR ENO

CONDOMINIOS YANIRA-E

**ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL**

“CONDOMINIOS YANIRA-E”

MANTA-MANABI-ECUADOR

ARQ. JONATHAN STEVEN CEDEÑO SOLEDISPA.

Página # 1
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio YANIRA-E
MANTA-MANABI-ECUADOR



CONDOMINIOS YANIRA-E

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1 ÁREA DE TERRENO:

Está constituido por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de esta.

1.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Edificio, esto es la sumatoria de todas las plantas, incluidos los balcones y terrazas accesibles.

1.3 ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, las áreas de circulación, escaleras, áreas verdes, área comunal propiamente dicha, etc. Exceptuando el terreno que siendo también área común se la considerará como área de terreno simplemente para efectos del presente estudio.

1.4 ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles del Edificio, en este caso la destinada a departamentos, oficinas, locales y parqueos, la misma que debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del Condominio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los condominios, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red electrónica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada condominio.

1.5 ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representan una parte del todo del Condominio, correspondiente a cada condominio, la sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.



CONDOMINIOS YANIRA-E

1.6 CUOTA DE AREA COMÚN:

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

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

1. El terreno en que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
2. Los accesos, retiros y gradas.
3. La estructura o elementos resistentes del Edificio.
4. 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.
5. Los ductos de instalaciones.
6. Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el tablero de medidores de los Departamentos.
8. Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable del Edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. 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 área vendible, para efectos de tributación y copropiedad.

2.- DATOS GENERALES:

2.1 UBICACIÓN:

El proyecto se encuentra implantado en un terreno situado en el Sector de la parroquia Urbana de Los Esteros, del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial y de servicios varios de esta ciudad, pues se trata de una zona de alto grado de desarrollo, alta plusvalía y dotación de servicios.



CONDOMINIOS YANIRA-E

Su forma y topografía es irregular. Está ubicado en el Sector de las inmediaciones del Parque Las Malvinas, calle 33 y Avenida 18 de la parroquia urbana Los Esteros, cerca de un área de dotación educativa, comercial, residencial, social con las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Frente:** Lindera con Calle 33 en 10.36 ml, partiendo del vértice del Costado derecho hacia el izquierdo más 19.33 ml.
- **Por Atrás:** Lindera con propiedad privada lote n°12 pública en 21.52 ml.
- **Por el C. Derecho:** Lindera con calle pública Av. 18 en 24.96 ml.
- **Por el C. Izquierdo:** Lindera con lote 11-C, en 20.90 ml.

ÁREA TOTAL DEL LOTE: 551.57 m²

2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

El Condominio "YANIRA-E" se compone de Tres (3) unidades de condominios con accesos independientes, cada condominio contiene **Planta Baja y Planta alta**, cada condominio cuenta con patio exterior y área de parqueadero, y adicional a ello cada condominio contará con las respectivas áreas de circulación e instalaciones respectivas.

El Condominio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- **BONDADES DEL PROYECTO:**
 - ✓ Ubicado en la parroquia urbana de Tarqui en una zona de desarrollo del crecimiento urbanístico consolidado de la ciudad con fines residencial, comercial.
 - ✓ Su terreno posee dos frentes de acceso sobre la calle 33 y la avenida 33.
 - ✓ Acceso fácil, rápido y seguro.
 - ✓ Instalaciones subterráneas de los servicios de infraestructura básica de primer orden como: Energía eléctrica, agua potable, canalización de aguas servidas.
 - ✓ Áreas peatonales como patio exterior y parqueaderos.



CONDOMINIOS YANIRA-E

- **DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL CONDOMINIO:**

- ✓ Cimentación con hormigón armado y muros anclados en la periferia del predio.
- ✓ Estructura de Hormigón Armado.
- ✓ Columnas de hormigón armado.
- ✓ Paredes de ladrillo y bloque alivianado enlucido y cubierto con pintura de caucho interior y exteriormente.
- ✓ Escaleras de hormigón armado y revestimiento.
- ✓ Losas de Hormigón Armado de 20 cm. de grosor
- ✓ Cubierta estructura metálica.
- ✓ Pisos revestidos de cerámica o similar.
- ✓ Mampostería de bloque alivianado arriostrado según la altura y las longitudes de los elementos.
- ✓ Instalaciones eléctricas empotradas, con red eléctrica de media y baja tensión.
- ✓ Instalaciones de agua fría en los departamentos.
- ✓ Cuartos de baño con juegos de porcelana empotrados y grifería.
- ✓ Cisterna y sistema de agua potable con tubería de PVC.
- ✓ Ventanearía aluminio anodizado negro y vidrio claro con perfilera tipo sencillo.
- ✓ Puertas de madera.

3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO.

El Condominio "YANIRA-E" se compone de tres unidades de condominio cada una con **Planta Baja** y **Planta Alta**, cada una con patio exterior, y a continuación se detallará la descripción de la distribución de cada uno de los condominios de la siguiente manera:



CONDOMINIOS YANIRA-E

3.1. CONDOMINIO M - 101:

3.1.1 PLANTA BAJA.

condominio ubicado sobre la Avenida 18, consta de planta baja y Planta alta donde tenemos los siguientes espacios: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, y patio exterior. teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la Primera Planta Alta de la Misma condominio.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 7.80ml, colinda con condominio M-102 Y M-103.
- **Por el sur:** partiendo del P6 con dirección al P5 (OESTE) con 8.36ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el este:** partiendo del P6 con dirección al P1 (NORTE) en 7.00ml lindera con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el Oeste:** partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) en 3.33ml, giro hacia el P4 (OESTE) en 0.58ml, giro hacia el P5 (SUR) en 3.67ml, colindando con patio exterior del mismo condominio.

AREA: 56.72 mt2.

3.1.2 PLANTA ALTA:

Planta alta consta de los siguientes espacios. Dormitorio Principal, balcón, vestidor y baño, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Baño completo, Escalera.

- **Por arriba:** Lindera con Espacio Aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con Planta Baja del mismo condominio.
- **Por el norte:** partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 7.78ml, colinda con condominio M-102 Y M-103.
- **Por el sur:** partiendo del P5 con dirección al P6 (ESTE) con 4.57ml, giro hacia el P7 (NORTE) con 1.20ml, giro hacia el P8 (ESTE) con 4.19ml, colinda con espacio aéreo de patio exterior del mismo condominio.
- **Por el Este:** partiendo del P8 con dirección al P9 (NORTE) con 3.67ml, giro hacia el P10 (OESTE) con 0.38ml, giro hacia el P1 (NORTE) con 3.34ml, lindera con espacio aéreo de patio exterior del mismo condominio.



CONDOMINIOS YANIRA-E

- **Por el Oeste:** partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) en 3.33ml, giro hacia el P4 (OESTE) en 0.60ml, giro hacia el P5 (SUR) en 4.87ml, colindando con espacio aéreo de patio exterior del mismo condominio.

AREA: 63.56 mt2.

3.1.3 PATIO EXTERIOR:

Patio exterior perteneciente al condominio M-101, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con Espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 8.97ml, colinda con patio exterior de condominio M-102, giro hacia el P3 (SUR) con 7.00ml, giro hacia el P4(OESTE) con 8.36ml, giro hacia el P5(NORTE) con 3.67ml, giro al P6 (ESTE) con 0.58ml, giro al P7(NORTE) con 3.33ml, colinda con el mismo condominio, giro al P8(OESTE) con 7.63ml, colinda con patio exterior del CONDOMINIO M-103.
- **Por el sur:** Partiendo del P10 con dirección al P9 (OESTE) con 20.90 ml, colinda con propiedad privada lote N° 11-C
- **Por el este:** Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 9.00ml, colinda con propiedad privada lote n°12.
- **Por el oeste:** Partiendo del P8 con dirección al P9 (SUR) con 9.06ml, colinda con calle publica "CALLE 33".

AREA: 134.07 mt2.

3.2. CONDOMINIO M - 102:

Condominio ubicado sobre la Calle 33, consta de planta baja, donde tenemos los siguientes espacios: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, y patio exterior. teniendo las siguientes medidas y linderos.

3.2.1 PLANTA BAJA:

- **Por arriba:** Lindera con la Primera Planta Alta de la Misma condominio.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.



CONDOMINIOS YANIRA-E

- **Por el norte:** partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 3.78ml, giro al P3 (NORTE) con 0.58ml, giro al P4 (OESTE) con 4.12ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el sur:** partiendo del P6 con dirección al P5 (OESTE) con 7.91ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el Este:** partiendo del P6 con dirección al P1 (NORTE) con 7.17ml, colinda con propiedad privada lote n°12.
- **Por el Oeste:** Lindera con Patio exterior del mismo condominio en 7.75 ml.

AREA: 59,09 mt2.

3.2.2 PLANTA ALTA:

Planta alta consta de los siguientes espacios. Dormitorio Principal, balcón, vestidor y baño, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Baño completo, Escalera.

- **Por arriba:** Lindera con Espacio Aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con Planta Baja del mismo condominio
- **Por el norte:** partiendo del P1 con dirección P2 (OESTE) con 3.78ml, giro hacia el P3 (NORTE) con 0.60cm, giro hacia el P4 (OESTE) con 5.32ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el sur:** Partiendo del P10 con dirección al P9(NORTE) con 4.08ml, giro al P8 (SUR) con 0.37ml, giro al P7(OESTE) con 3.87ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el Este:** Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 7.18ml colinda con propiedad privada lote n°12.
- **Por el Oeste:** Partiendo del P4 con dirección al P5 (SUR) con 4.16ml, giro al P6(ESTE) con 1.20ml, giro al P7(SUR) con 3.99ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.

AREA: 65.83mt2.

3.2.3 PATIO EXTERIOR:

Patio exterior perteneciente al condominio M-102, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con Espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.



CONDOMINIOS YANIRA-E

- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 13.05ml, colinda con calle pública "avenida 18".
- **Por el sur:** Partiendo del P4 con dirección al P3(OESTE) con 11.36ml, colinda con condominio M-101 y su patio exterior.
- **Por el este:** Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 3.19ml, colinda con lote N°12, giro al P9(OESTE) con 3.78ml, giro al P8(NORTE) con 0.58, giro al P7(OESTE) con 4.12ml, giro al P6(SUR) con 7.75ml, giro al P5(ESTE) con 7.91ml, colinda con el mismo condominio, giro al P4(SUR) con 2.17ml, colinda con propiedad privada lote N°12.
- **Por el oeste:** Partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) con 16.74ml, colinda con patio exterior del CONDOMINIO M-103 y el mismo condominio.

AREA: 112,62 mt2.

3.3. CONDOMINIO M - 103:

CONDOMINIO ubicado sobre la Calle 33, consta de planta baja, donde tenemos los siguientes espacios: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, y patio exterior. teniendo las siguientes medidas y linderos.

3.3.1 PLANTA BAJA:

- **Por arriba:** Lindera con la Primera Planta Alta del Mismo condominio.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 3.33ml, gira al P3(NORTE) con 0.58ml, giro al P4(OESTE) con 3.67ml, colinda con patio exterior privado.
- **Por el sur:** partiendo del P6 con dirección al P5(OESTE) con 6.98ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el Este:** Partiendo del P1 con dirección al P6(SUR) con 7.78ml, colinda con patio exterior de CONDOMINIO M-102.
- **Por el Oeste:** partiendo del P4 con dirección al P5(SUR) con 8.38ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.

AREA: 56.72 mt2.

3.3.2 PLANTA ALTA:

Planta alta consta de los siguientes espacios. Dormitorio Principal, balcón, vestidor y baño, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Baño completo, Escalera.



CONDOMINIOS YANIRA-E

- **Por arriba:** Lindera con Espacio Aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con Planta Baja del mismo condominio
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 3.31ml, giro al P3(NORTE) con 0.60ml, giro al P4(OESTE) con 4.87ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el sur:** Partiendo del P10 con dirección al P9(NORTE) con 3.33ml, giro al P8(SUR) con 0.38ml, giro al P7(OESTE) con 3.67ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
- **Por el Este:** Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 7.76ml, colinda con patio exterior del CONDOMINIO M-102.
- **Por el Oeste:** Partiendo del P4 con dirección al P5 (SUR) con 4.57ml, giro al P6(ESTE) con 1.20ml, giro al P7(SUR) con 4.19ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.

AREA: 63.56 mt².

3.3.3 PATIO EXTERIOR:

Patio exterior perteneciente a la CONDOMINIO M-103, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con Espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 11.91ml, colinda con calle pública "avenida 18".
- **Por el sur:** Partiendo del P4 con dirección al P3(OESTE) con 10.04ml, colinda con condominio M-101 y su patio exterior.
- **Por el este:** Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 4.36ml, colinda con patio exterior del condominio M-102, giro al P9(OESTE) con 0.58ml, giro al P8(NORTE) con 0.58ml, giro al P7(OESTE) con 3.67ml, giro al P6(SUR) con 8.38ml, giro al P5(ESTE) con 6.98ml, colinda con el mismo condominio, giro al P4(SUR) con 4.58ml, colinda con patio exterior de CONDOMINIO M-102.
- **Por el oeste:** Partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) con 20.63ml, colinda con calle pública "CALLE 33".

AREA: 132.35 mt².



CONDOMINIOS YANIRA-E

4. INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1 CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados):

PLANTA	AREA COMUN (M ²)	AREA VENDIBLE (M ²)	AREA DE CONSTRUCCION (M ²)
PLANTA BAJA.		172.53	172.53
PLANTA ALTA.		192.95	192.95
PATIO EXTERIOR.		379.04	379.04
		744.52	744.52

4.2 ÁREAS GENERALES:

4.2.1 Área total de Terreno -----	551.57 (m ²)
4.2.2 Área Neta Vendible -----	744.52 (m ²)
4.2.3 Total de Área común -----	0.000(m ²)
4.2.4 Total de Área de Construcción -----	744.52 (m ²)

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA 26 ABR 2023 HORA: 15:00

Ligia Alvarado
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES EJECT. MTA-2023-ALC-055



CONDOMINIOS YANIRA-E

5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

CONDOMINIO	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)	ARE DE TERRENO (M ²)	AREA COMUN (M ²)	AREA BRUTA (M ²)
CONDOMINIO M-101	CONDOMINIO M-101					
	PLANTA BAJA.	56.72	0.0762	42.02	0.00	56.72
	PATIO EXTERIOR	134.07	0.1801	99.32	0.00	134.07
	PLANTA ALTA.	63.56	0.0854	47.09	0.00	63.56
	TOTAL:	254.35	0.3416	188.43	0.00	254.35
CONDOMINIO M-102	CONDOMINIO M-102					
	PLANTA BAJA.	59.09	0.0794	43.78	0.00	59.09
	PATIO EXTERIOR	112.62	0.1513	83.43	0.00	112.62
	PLANTA ALTA.	65.83	0.0884	48.77	0.00	65.83
	TOTAL:	237.54	0.3191	175.98	0.00	237.54
CONDOMINIO M-103	CONDOMINIO M-103					
	PLANTA BAJA.	56.72	0.0762	42.02	0.00	56.72
	PATIO EXTERIOR	132.35	0.1778	98.05	0.00	132.35
	PLANTA ALTA.	63.56	0.0854	47.09	0.00	63.56
	TOTAL:	252.63	0.3393	187.16	0.00	252.63
TOTAL:		744.52	1.0000	551,57	0	744.52



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 28 ABR 2023 HORA: 15:00
Figia Alvaroz
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES.EJECT. MTA-2023 - ALC-055

CONDOMINIOS YANIRA-E

REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO

“YANIRA-E”

CAPITULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Condominio “YANIRA - E” se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Las presentes normas tienen por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para llevar a efecto la buena convivencia, vigilancia y seguridad de los copropietarios, moradores y visitantes del Condominio.

Art. 2.- El Condominio “YANIRA - E” se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los Departamentos y los Parqueaderos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO II

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Condominio “YANIRA-E” se encuentra ubicado en el sector de las inmediaciones del Colegio Técnico Luis Arboleda Martínez calle 35 de la ciudad de Manta, el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 3 condominios, Planta Baja y Planta Alta y patio exterior, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

- **PLANTA BAJA:** En las Plantas Bajas de los 3 condominios se desarrollan las Zonas sociales y de Servicio, Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera y el área del Patio exterior.
- **PLANTA ALTA:** En las Plantas Altas de los 3 condominios se desarrollan las Zonas de Descanso, Dormitorio Master con vestidor, Baño y Balcón, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Baño General y Escalera.



CONDOMINIOS YANIRA-E

Art. 4.- En los planos del Condominio “YANIRA-E”, adjuntos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, se fija los linderos, dimensiones y ubicación de este, distribución de las plantas arquitectónicas y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO III

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS. – Los condominios son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor.

Son paredes medianeras las que separan un espacio de otro de distinto propietario y las que separan los espacios vendibles de los espacios de circulación comunal. Las paredes que delimitan a cada área vendible hacia el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo las fachadas, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

El costo del mantenimiento de las áreas comunes se incluirá en la alícuota mensual que determinará el directorio.

Art. 7.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes todos los elementos y áreas del Condominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Por lo tanto, las entradas principales tanto peatonales como vehiculares del Condominio, el área comunal, las áreas verdes, lobbies y las áreas de circulación vehiculares y peatonales comunales como escaleras, ductos, son bienes comunes y su utilización será reglamentada.



CONDOMINIOS YANIRA-E

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Condominio y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, con la excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de no haber el propietario pasado esta obligación al arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético en el contrato firmado por las partes.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. - Los gastos de administración reparación, conservación reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

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

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

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Condominio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor control del sistema de seguridad;
- d) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor uso de las instalaciones y áreas comunales;
- e) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;



CONDOMINIOS YANIRA-E

- f) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- g) Permitir al administrador la inspección de sus bienes exclusivos, en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
- h) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de los cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- i) Entre las obligaciones de los copropietarios estarán la aprobación del cobro de los gastos comunales, como son las alcúotas ordinarias y extraordinarias, cuyos pagos deberán realizarse mediante una tarjeta de crédito.
- j) Además, deberán contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración conservación, prima de seguros y mejoras de los bienes comunes del edificio de acuerdo con la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alcúotas.
Estas cuotas deberán ser canceladas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
- k) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del edificio, estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- l) El derecho de acceso y uso del interior de los bienes exclusivos es potestad de los propietarios de estos;
- m) Los copropietarios tienen la obligación de respetar y hacer respetar las leyes y normas de este reglamento.



CONDOMINIOS YANIRA-E

CAPITULO IV

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 13.- TABLA DE ALICUOTAS. - La alícuota de derechos y obligaciones que, debido al valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada bien exclusivo representa porcentualmente con relación al Condominio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes 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 por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la Asamblea de copropietarios.

CUADRO DE ALICUOTAS

CONDOMINIOS	ESPACIO	ALICUOTA (%)
CONDominio M-101		
	CONDominio M-101	34.16
CONDominio M-102		
	CONDominio M-102	31.91
CONDominio M-103		
	CONDominio M-103	33.93
		100,00

CAPITULO V

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 14.- Está prohibido a los copropietarios arrendatarios y en general a todas las personas que ejercen derecho de uso bienes exclusivos del Condominio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún título de mejora, los bienes comunes del Condominio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del Condominio, quien a su vez deberá

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 26 ABR 2023 HORA: 15:20
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. MTA- 2023- ALC- 055

Página # 17



CONDOMINIOS YANIRA-E

- contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de sus bienes exclusivos, contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
 - d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del Condominio.
 - e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o altere el flujo de la corriente eléctrica.
 - f) Almacenar sustancias explosivas tóxicas, insalubres o mal olientes.
 - g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada bien exclusivo.
 - h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Condominio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
 - i) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio salvo con autorización de la Asamblea de copropietarios.
 - j) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de Propiedad Horizontal a que está sometidos el Condominio.
 - k) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
 - l) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce bienes exclusivos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los bienes, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
 - m) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 este reglamento.

CAPITULO VI

DE LAS SANCIONES



CONDOMINIOS YANIRA-E

Art. 15.- 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:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un Salario Mínimo Vital.
- c) 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 u obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la Asamblea general.
- d) 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.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la Asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 16.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al conjunto residencial y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 17.- Cualquier copropietario 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



CONDOMINIOS YANIRA-E

ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO VII

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 18.- son órganos de la administración del Condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y el Administrador.

Art. 19.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes legales o mandatarios; regula la conservación y administración del Condominio, así como las relaciones de los con copropietarios, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.

Art. 20.- 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. 21.- SESIONES. - La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el Administrador, o por lo menos cinco copropietarios.

La Asamblea, en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del Administrador o de los cinco o más copropietarios dentro de los ocho días posteriores de solicitarla, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negatividad del director para convocarla.

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.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 23.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcúotas del Condominio.

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.



CONDOMINIOS YANIRA-E

cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alcúotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN. - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante acta notariada o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 26.- DERECHO DE VOTO. - Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alcúota) sobre los bienes comunes del Condominio.

Art. 27.- VOTACIONES. - Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alcúota.

Art. 28.- Se requerirá el 70% de los votos de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias, la aprobación de cuotas extraordinarias o para rever decisiones de la Asamblea.

Art. 29.- 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 Condominio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.



CONDOMINIOS YANIRA-E

- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o mejoramientos de los bienes comunes en sus bienes exclusivos, cuando haya comprobado que son necesarias o en beneficio del Condominio.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
- j) 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 Condominio.
- k) 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 Condominio. 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.

CAPITULO VIII

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art. 30.- El Directorio estará integrado por el director, dos vocales principales, un secretario y sus respectivos suplentes y por el Administrador, sin derecho a voto.

Art. 31.- DEL DIRECTORIO. - Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 32.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del Condominio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica.



CONDOMINIOS YANIRA-E

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. 33.- Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de Asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falla o impedimento de éste hasta que la Asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 34.- 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, por las leyes y reglamentos.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del Condominio 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 conjunto residencial.

Art. 36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio "YANIRA-E", en lo relacionado 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 necesiten 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 Administrador.



CONDOMINIOS YANIRA-E

- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas juntamente 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 ejecutivas, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Condominio a costa del copropietario 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 Condominio, 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 año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos de los inmuebles, 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 ésta construido el Condominio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta de entrega recepción 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 Condominio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios acreedores anticréticos y usuarios del Condominio, 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.



CONDOMINIOS YANIRA-E

- 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 Condominio.
- 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) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. - El secretario será elegido por la Asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto de forma indefinida por períodos iguales.

Sus funciones son asistir a las Asambleas generales y elaborar el acta de estas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el Administrador del Condominio. Sus funciones son honoríficas.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más de 50% de los asistentes.



Almado: e13cc010a8e10207:
JONATHAN STEVEN
CEDENO SOLEDISPA

Arq. Jonathan Steven Cedeno Soledispa.
1016-2021-2348857.

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 25 ABR 2023 HORA: 15:20

José Alvarado

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA-2023-ALC-055

Página # 25

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO YANIRA-E
MANTA-MANABI-ECUADOR



LOCALIZACIÓN



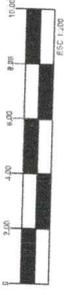
SIMBOLOGÍA

- Verde: Vereda de poligonal
- Rojo: Vereda de poligonal de apoyo
- Azul: Poligonal
- Naranja: Poligonal de apoyo

NOTAS

- Sistema de coordenadas (arbitrarias) --
- Norte (arbitrario) -- magnetico -- astronómico
- Banco de nivel (arbitrario -- referencial)
- Otras

ESCALA GRAFICA



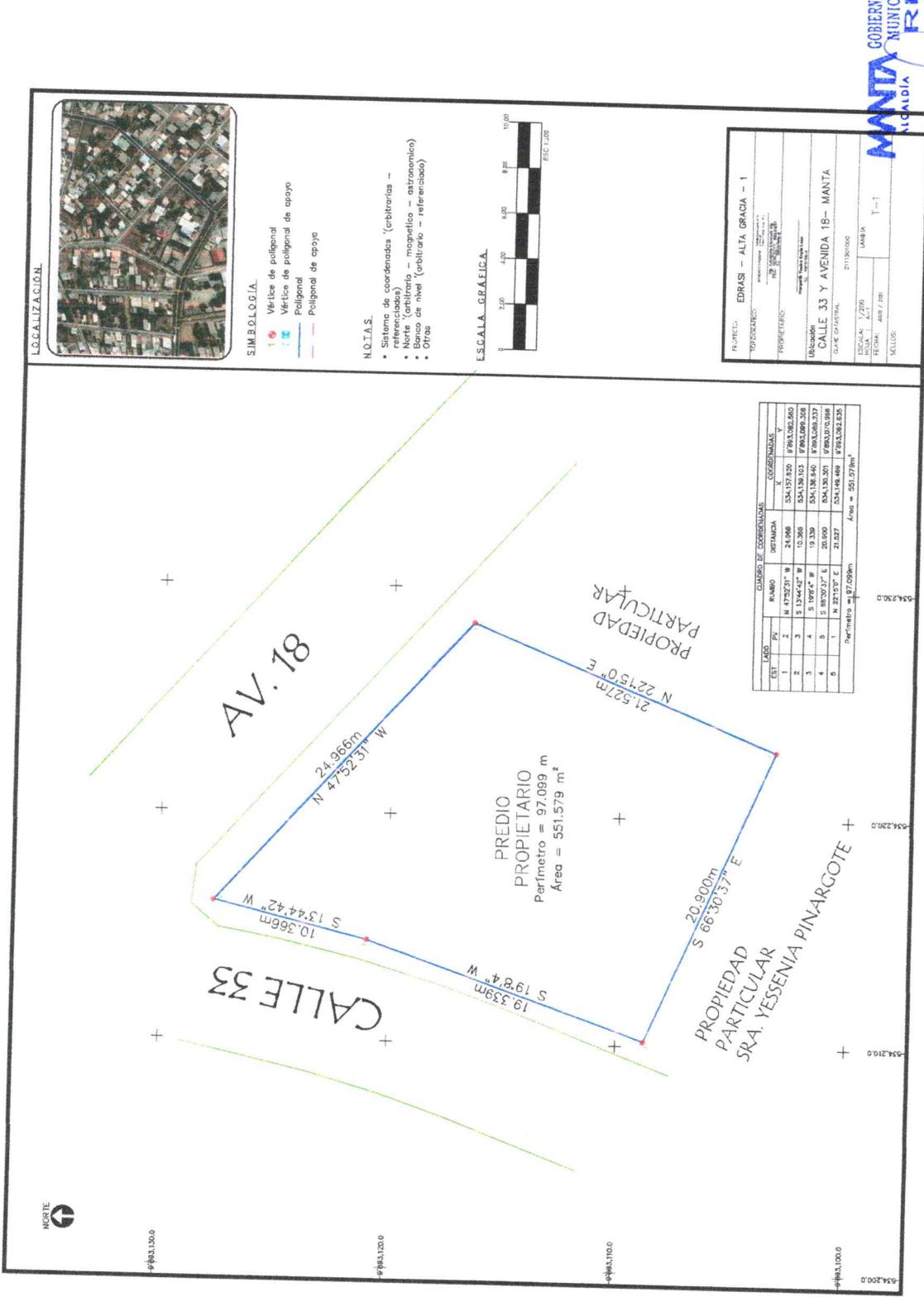
9343.1200

9343.1200

9343.1200

9343.1200

934.2000



ORDEN	LADO	PUNTO	CANTIDAD DE COORDENADAS		COORDENADAS	
			EST	PRO	X	Y
1	1	M	4752.217	W	524.157.820	97883.082.840
2	2	S	1344.427	W	524.136.410	97883.089.200
3	3	S	1998.478	W	524.136.410	97883.089.237
4	4	S	8070.277	E	524.136.301	97883.070.086
5	5	N	2215.077	E	524.148.499	97883.082.826
6	6	N	4752.217	W	524.157.820	97883.082.840

Perimetro = 97,099m
Area = 551,579m²

PROYECTO: EDMA51 - ALTA GRACIA - 1

PROPIETARIO: EDMA51

UBICACIÓN: CALLE 33 Y AVENIDA 18 - MANTA

CLASE DE TERRENO: 270300000

VALOR: 1.270

RENTA: 400 / 300

SELLOS: T-1



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA

FECHA: 26 ABR 2023 HORA: 15:20

REVISADO

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES.EJEC. MTA-2023-ALC-055

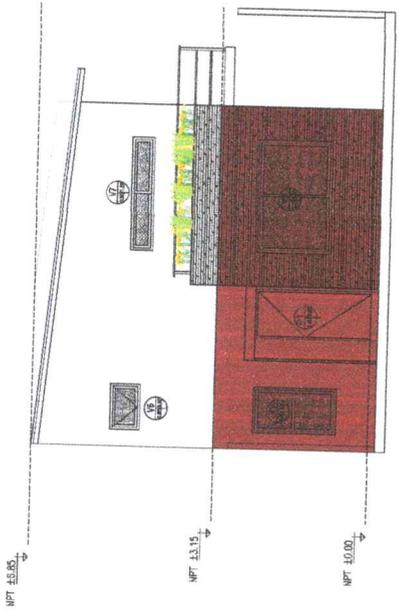
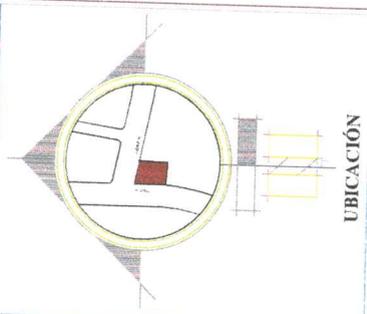
CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 ESPACIO: CONDOMINIO M-101
 N° DE PISO: PLANTA BAJA
 AREA: 56.72m².
 NIVEL: + 0.00 m.

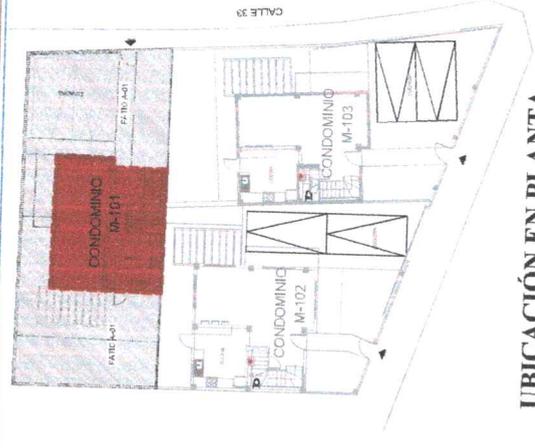
SIMBOLOGIA
 [Línea roja] área privada
 [Línea negra] áreas exterior privada

SERVICIOS:
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 26 ABR 2023
 HORA: 15:00
 DIR. EJEC. NTA-2023 - ALC-055

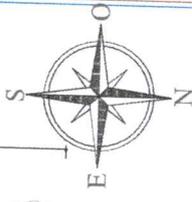
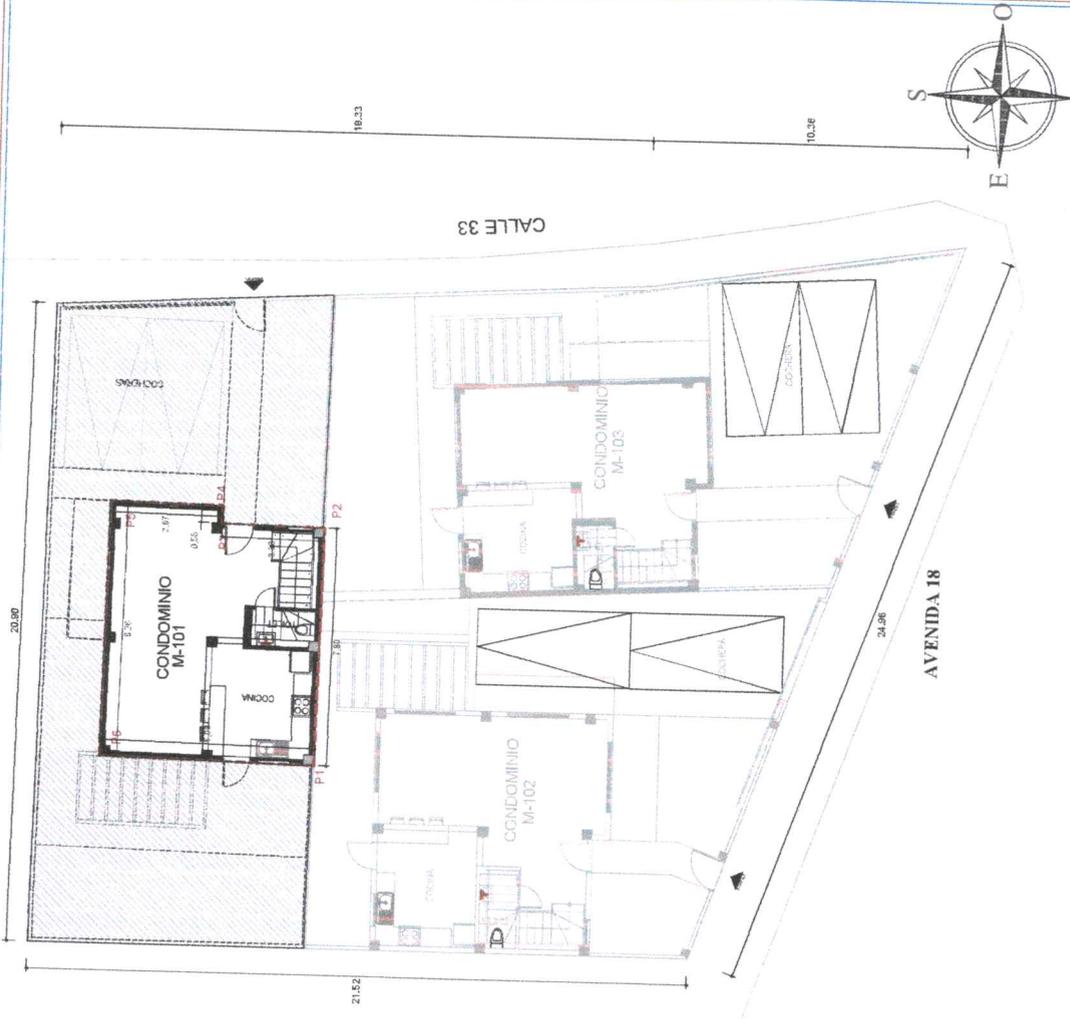
Lidia Agüero
 DIRECCIÓN ANALISIS, CATASTROS Y PERITOS MUNICIPALES



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS

POR ARRIBA:	Lindera la primera planta alta del mismo condominio.
POR ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 7.80 ml, colinda con CONDOMINIO M-102 Y M-103.
POR EL SUR:	Partiendo del P6 con dirección al P5 (OESTE) con 8.36 ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
POR EL ESTE:	Partiendo del P6 con dirección al P1(NORTE) en 7.00 ml lindera con patio exterior del mismo condominio.
POR EL OESTE:	Partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) en 3.33 ml, giro hacia el P4 (OESTE) en 0.58 ml, giro hacia el P5 (SUR) en 3.67 ml, colindando con patio exterior del mismo condominio.

CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 ESPACIO: CONDOMINIO M-101
 N° DE PISO: PLANTA ALTA
 AREA: 63.56m².
 NIVEL: + 3.15 m.

SIMBOLOGIA

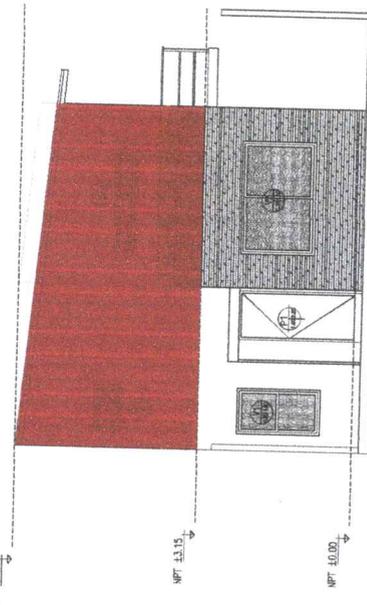
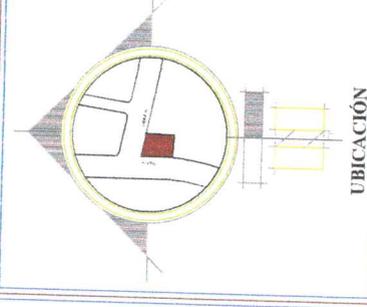
 área privada
 áreas exterior privada

SERVICIOS: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

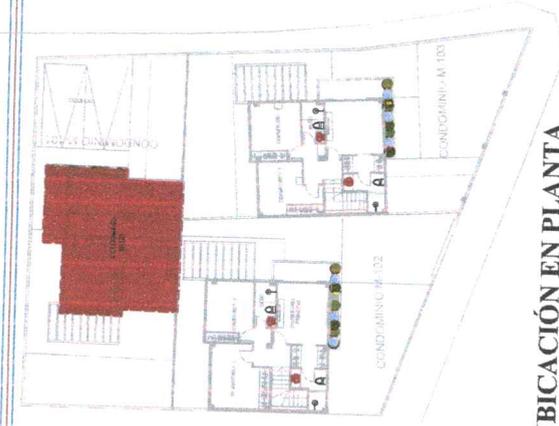
FECHA: 26 ABR 2023 HORA: 15:00

Ignacio Alvarado

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. MTA-2023- ALC-055



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS	
POR ARRIBA:	Lindera con espacio aéreo.
POR ABAJO:	Lindera con Planta Baja del mismo condominio.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 7.78 ml, colinda con CONDOMINIO M-102 Y M-103.
POR EL SUR:	Partiendo del P5 con dirección al P6 (ESTE) con 4.57 ml, giro hacia el P7(NORTE) con 1.20ml, giro hacia el P8 (ESTE) con 4.19ml, colinda con espacio aéreo de patio exterior del mismo condominio.
POR EL ESTE:	Partiendo del P8 con dirección al P9 (NORTE) con 3.67ml, giro hacia el P10(OESTE) con 0.38ml, giro hacia el P1 (NORTE) con 3.34ml, lindera con espacio aéreo de patio exterior del mismo condominio.
POR EL OESTE:	Partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) en 3.33 ml, giro hacia el p4 (OESTE) en 0.60 ml, giro hacia el P5 (SUR) en 4.87 ml, colindiando con espacio aéreo de patio exterior del mismo condominio.

CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESPACIO: CONDOMINIO M-102

N° DE PISO: PLANTA BAJA

AREA: 59.09m².

NIVEL: + 0.00 m.

SIMBOLOGIA
 [Línea punteada] área privada
 [Línea sólida] áreas exterior privada

SERVICIOS:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO
 26 ABR 2023
 HORA: 15:00

igra Alavez

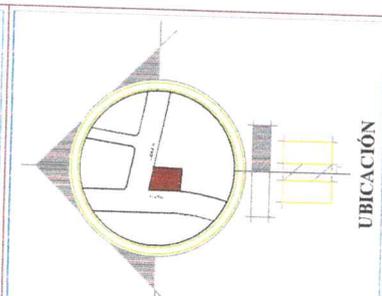
DIRECCIÓN DE ANÁLISIS, CARTELOS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA-2023-ALC-055

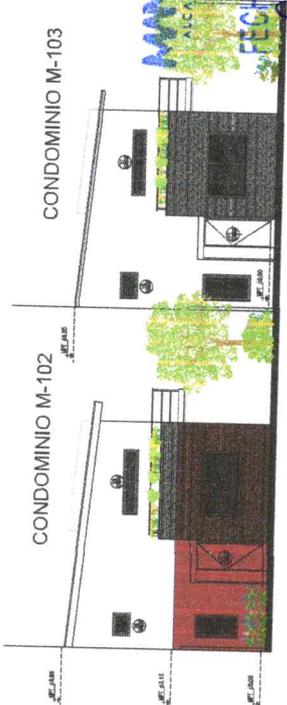


RESPONSABLE:

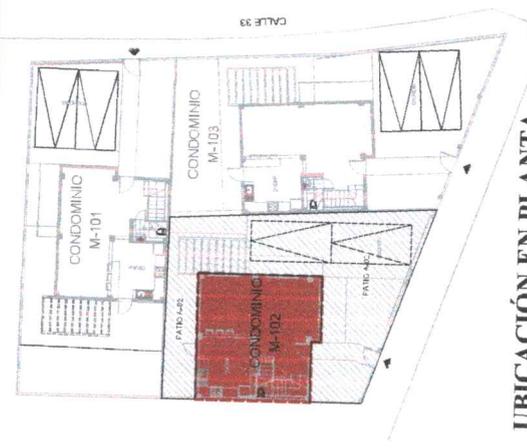
ING. OMAR CARRERA SORIANO
 REG. PROF. 1104-0237-038867



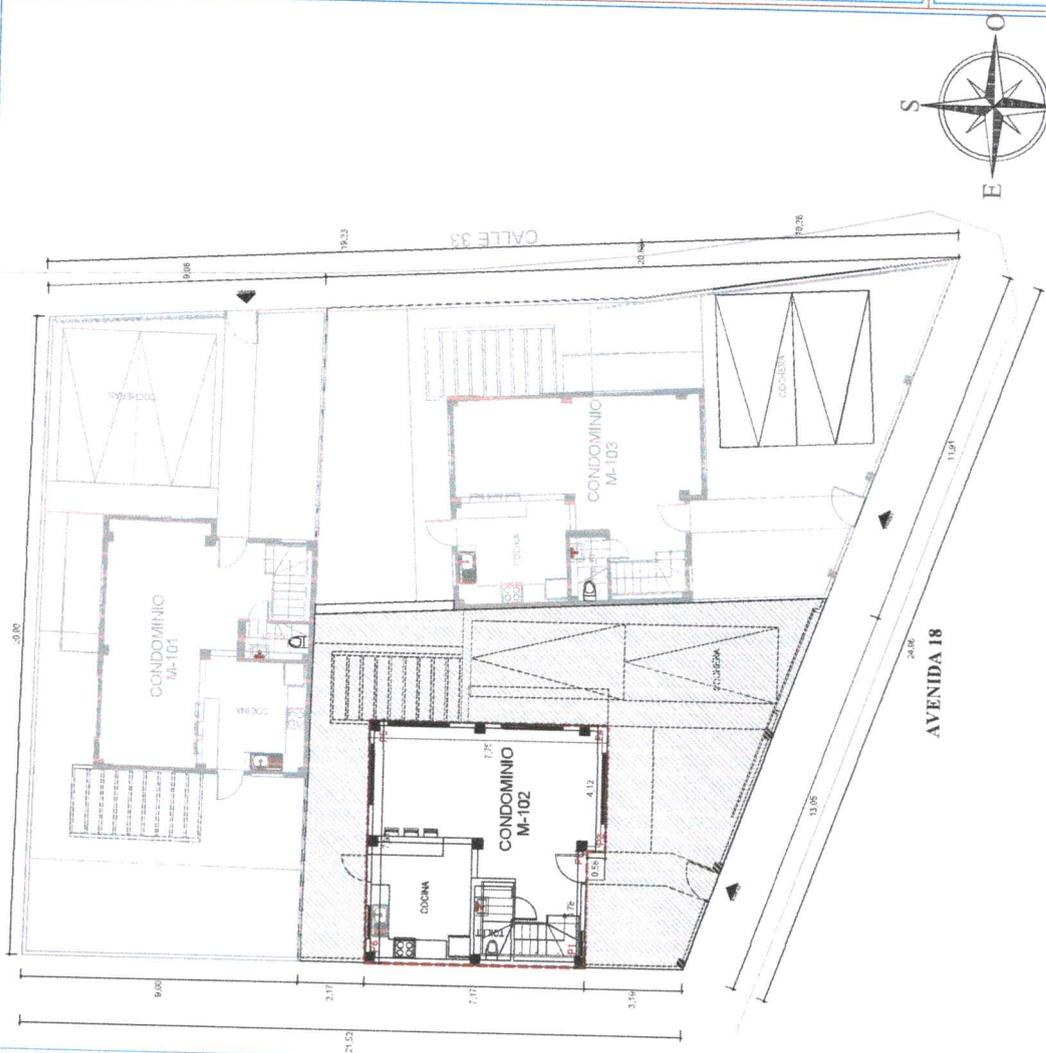
UBICACIÓN



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS

POR ARRIBA:	Lindera la primera planta alta del mismo condominio.
POR ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 3.78ml, giro al P3 (NORTE) con 0.58ml, giro al P4 (OESTE) con 4.12ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
POR EL SUR:	Partiendo del P6 con dirección al P5 (OESTE) con 7.91ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
POR EL ESTE:	Partiendo del P6 con dirección al P1 (NORTE) con 7.17ml, colinda con propiedad privada lote n° 12.
POR EL OESTE:	partiendo del P4 con dirección al P5 (SUR) con 7.75ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.

CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 ESPACIO: CONDOMINIO M-102
 N° DE PISO: PLANTA ALTA
 AREA: 65.83m².
 NIVEL: + 3.15 m.

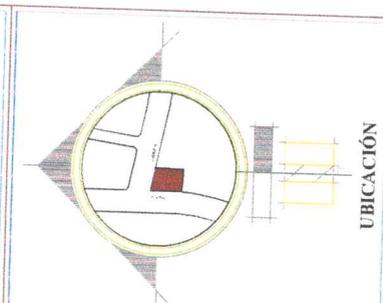
SIMBOLOGIA
 ■ área privada
 □ áreas exterior privada

SERVICIOS:
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 MANTA ALCALDIA
 FECHA: 26 ABR 2023 15:00 HORA:
 15:00 HORA:

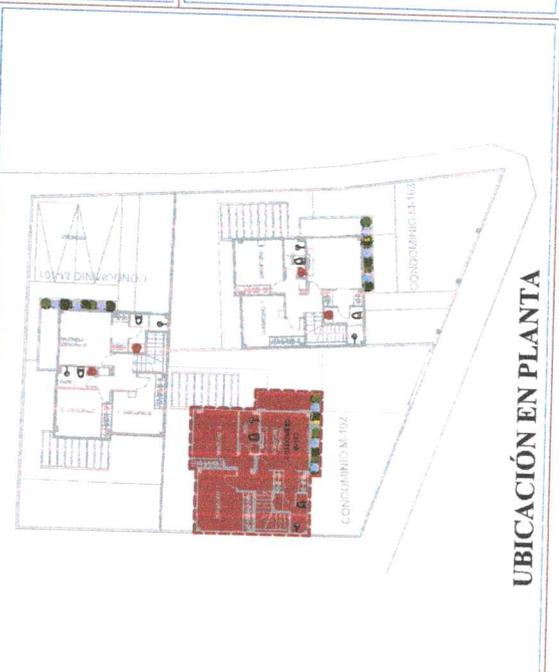
Angie Alvarado
 DIRECCION DE REGISTRO, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJECUT. MTA - 2023 - ALC - OSS



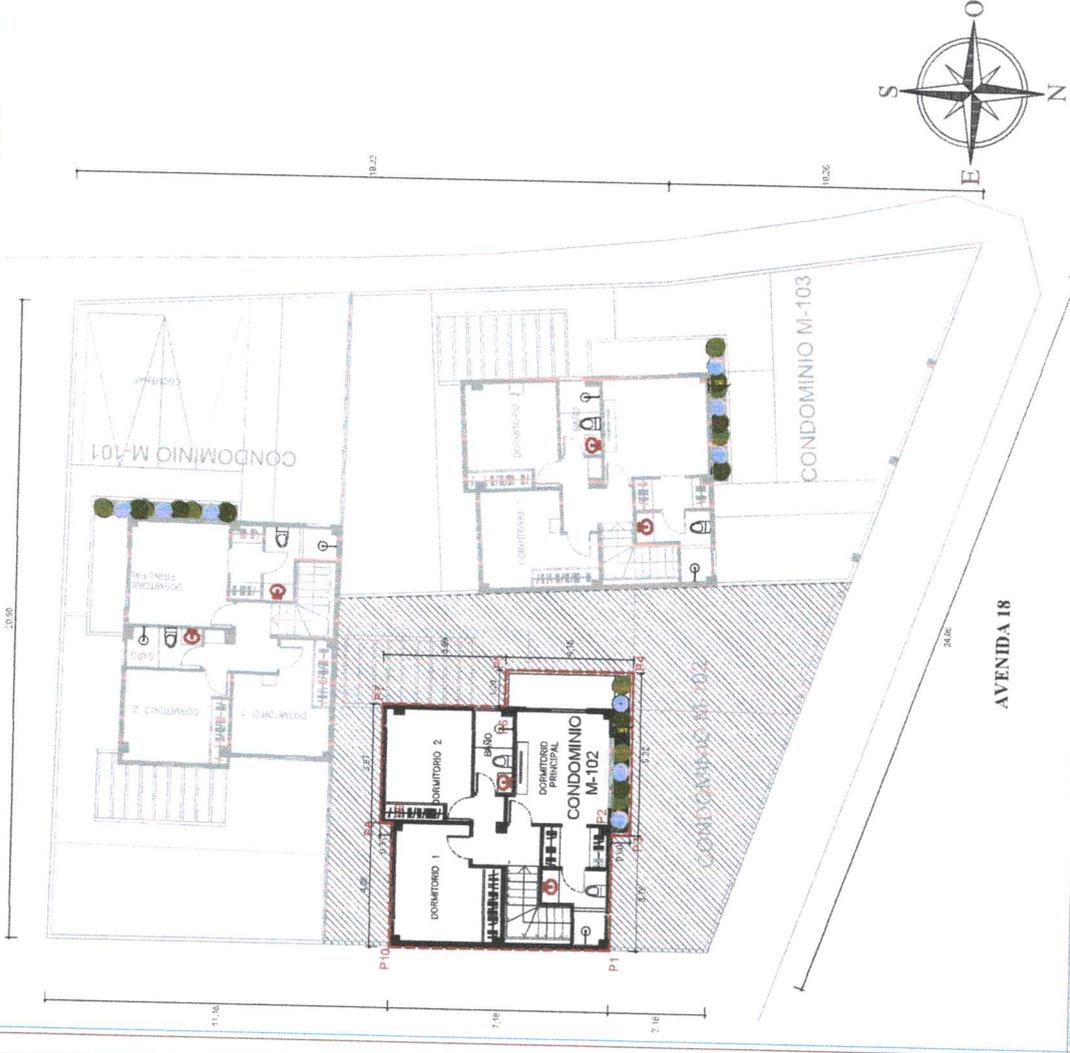
RESPONSABLE:
 ABOG. IDAÍAN GEDENO SOLEDISPA.
 REG. PROF. 11497-027-558887



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS	
POR ARRIBA:	Lindera con espacio aereo.
POR ABAJO:	Lindera con Planta Baja del mismo condominio.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 3.78 ml, giro hacia el P3 (NORTE) con 0.60cm, giro hacia el P4(OESTE) con 5.32ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
POR EL SUR:	Partiendo del P10 con dirección al P9(NORTE) con 4.08ml, giro al P8 (SUR) con 0.37ml, giro al P7(OESTE) con 3.87ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
POR EL ESTE:	Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 7.18ml colinda con propiedad privada lote n°12.
POR EL OESTE:	Partiendo del P4 con dirección al P5 (SUR) con 4.16ml, giro al P6(ESTE) con 1.20ml, giro al P7(SUR) con 3.99ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.

CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESPACIO: CONDOMINIO M-103

N° DE PISO: PLANTA BAJA

AREA: 56.72m².

NIVEL: + 0.00 m.

SIMBOLOGIA:

SERVICIOS:

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
REVISADO
 15hoo
 26 ABR 2023 HORA:

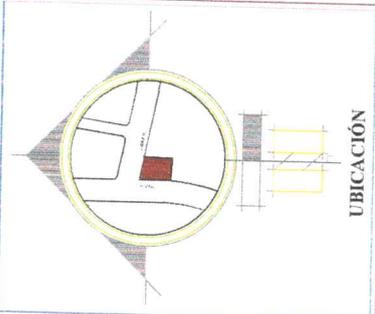
Jairo Alvarez
 DIRECCION DE PLANOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. MTA - 2023 - ALC - 055



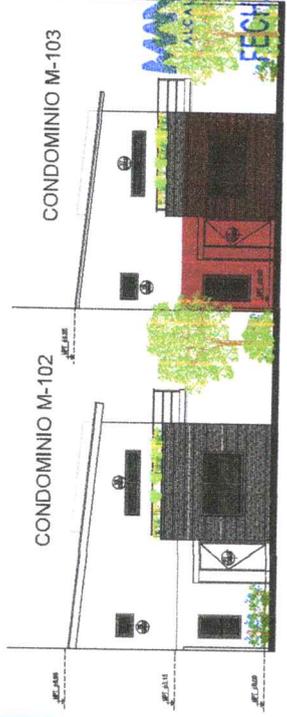
RESPONSABLE:



ARQ. JONATHAN CEBENO SOLEDISBA.
 RES. PROF. 1016 - 2021 - 254060



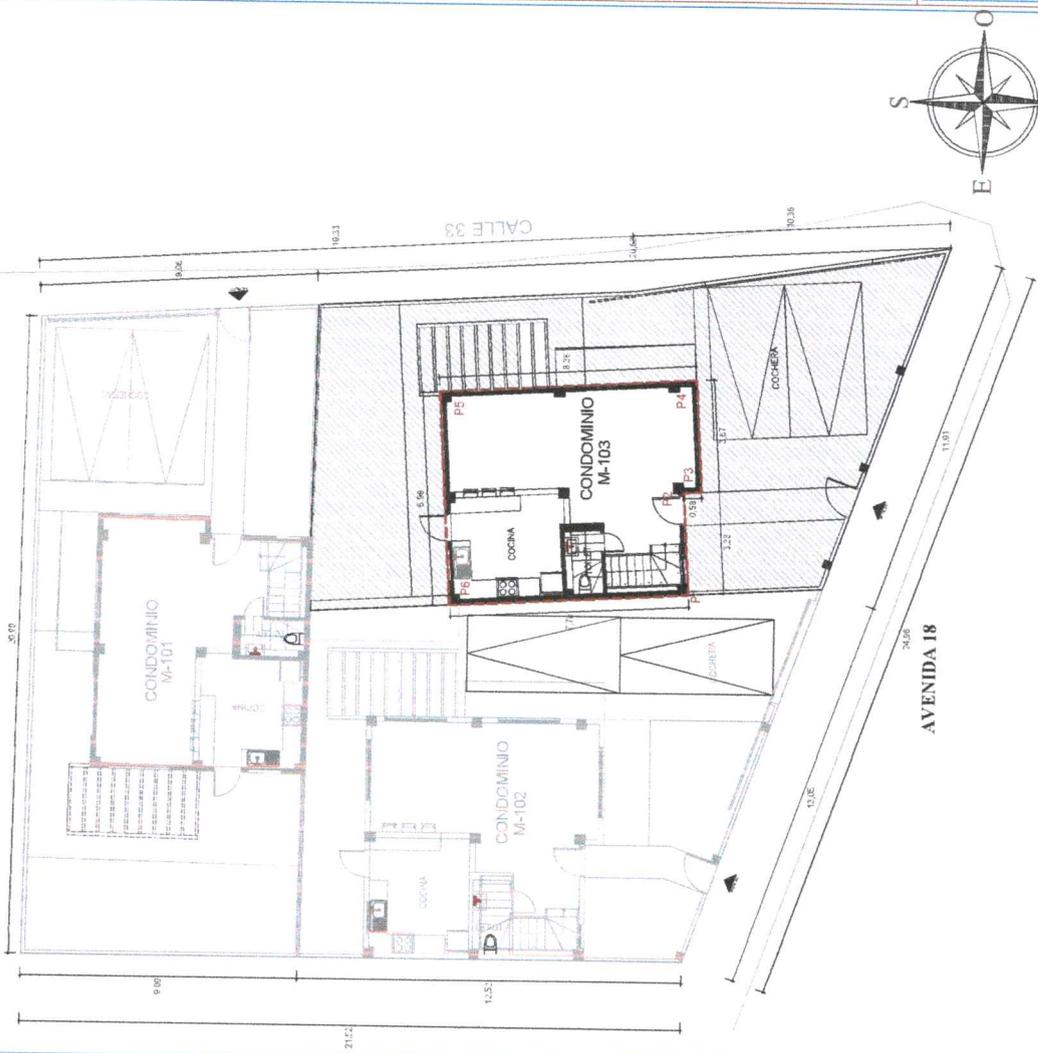
UBICACIÓN



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS

POR ARRIBA:	Lindera la primera planta alta del mismo condominio.
POR ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (ESTE) con 3.33ml, gira al P3(NORTE) con 0.58ml, giro al P4(OESTE) con 3.67ml, colinda con patio exterior privado.
POR EL SUR:	Partiendo del P6 con dirección al P5(OESTE) con 6.98ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.
POR EL ESTE:	Partiendo del P1 con dirección al P6(SUR) con 7.78ml, colinda con patio exterior de CONDOMINIO M-102.
POR EL OESTE:	Partiendo del P4 con dirección al P5(SUR) con 8.38ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.

CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 ESPACIO: CONDOMINIO M-103
 N° DE PISO: PLANTA ALTA
 AREA: 63.56m².
 NIVEL: + 3.15 m.

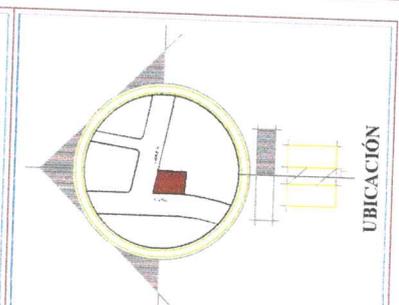
SIMBOLOGIA
 ■ área privada
 ■ áreas exterior privada
 SERVICIOS:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 ALCALDIA
 MANTA
 FECHA: 28 ABR 2023
 HORA: 15:00

DIRECCION DE PLANIFICACION, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. MTA-2023- ALL-055



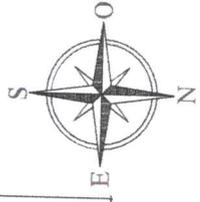
RESPONSABLE DE EVALUACIONES CATASTRALES
 ING. JONATHAN CEBENO SOLEDISPA.
 REG. PROF.: 005-2027-288867



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS	
POR ARRIBA:	Lindera con espacio aereo.
POR ABAJO:	Lindera con Planta Baja del mismo condominio.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 3.31ml, giro al P3(NORTE) con 0.60ml, giro al P4(OESTE) con 4.87ml, colinda con patio exterior de la misma vivienda.
POR EL SUR:	Partiendo del P10 con dirección al P9(NORTE) con 3.33ml, giro al P8(SUR) con 0.38ml, giro al P7(OESTE) con 3.67ml, colinda con patio exterior de la misma vivienda.
POR EL ESTE:	Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 7.76ml, colinda con patio exterior del CONDOMINIO M-102.
POR EL OESTE:	Partiendo del P4 con dirección al P5 (SUR) con 4.57ml, giro al P6(ESTE) con 1.20ml, giro al P7(SUR) con 4.19ml, colinda con patio exterior del mismo condominio.

CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESPACIO: PATIO EXTERIOR

N° DE PISO: PLANTA BAJA

AREA: 134.07m².

NIVEL: + 0.00 m.

SIMBOLOGIA

área privada
área exterior privada

SERVICIOS:

MANTA ALCALDIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

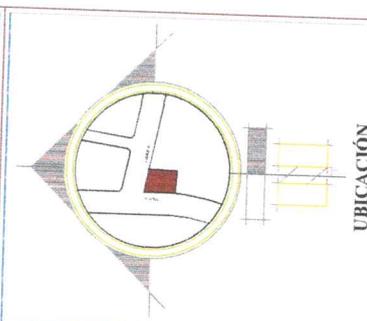
FECHA: 26 ABR 2023 15h03 HORA: *Alcaldía*

DIRECCIÓN DE CALLES, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. MTA-2023 - ALC-055

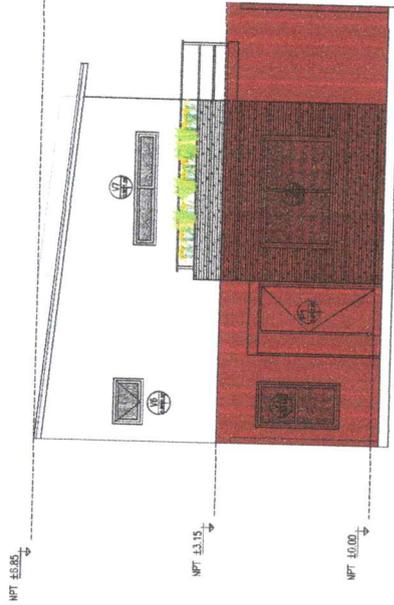


RESPONSABLE:

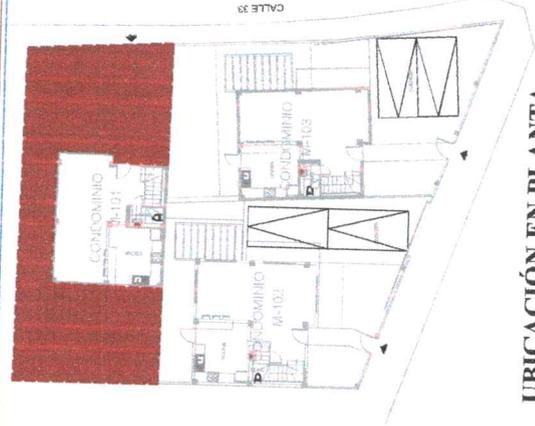
ARG. JONATHAN CEDEÑO SOLEDISPA.
REG. PROF. 1010-0261-250667



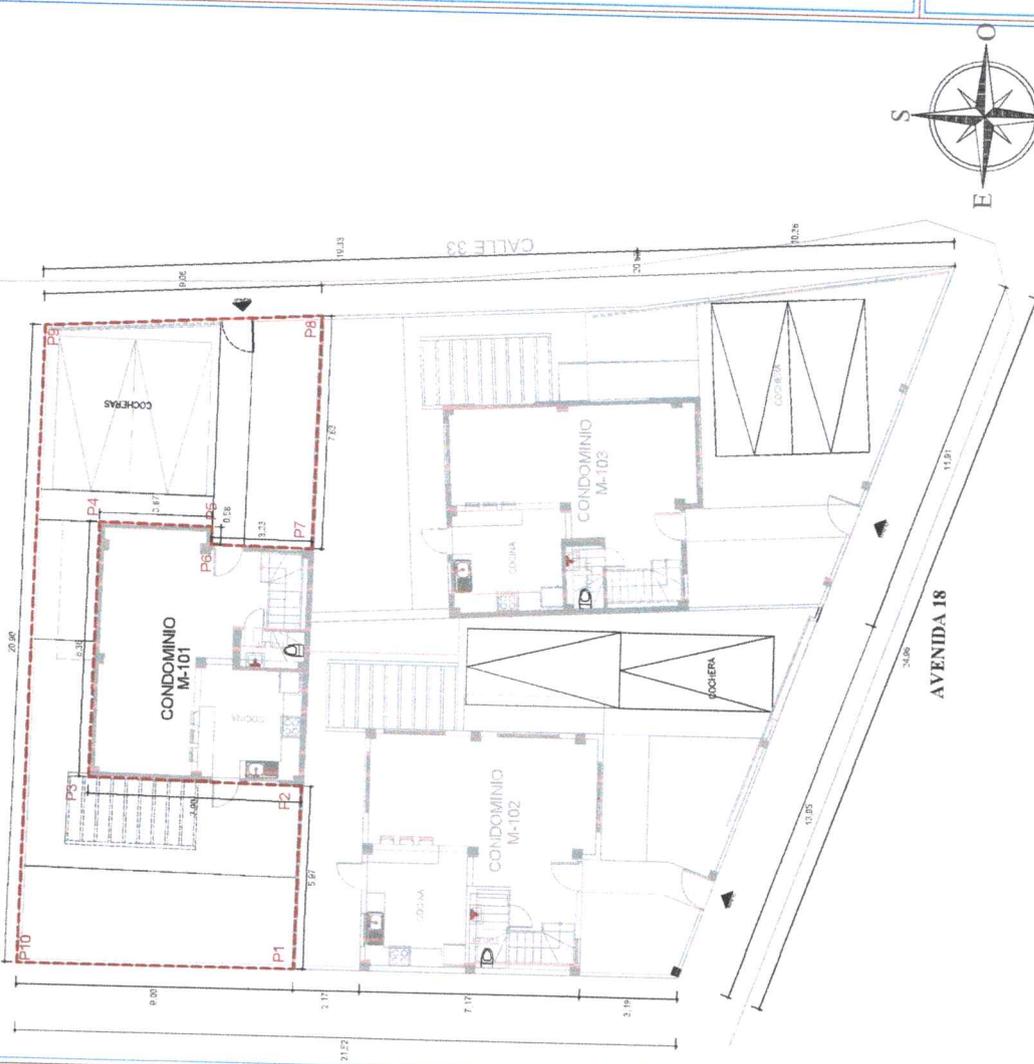
UBICACIÓN



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS

POR ARRIBA:	Lindera con espacio aéreo.
POR ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 8.97m, colinda con patio exterior de condominio M-102, giro hacia el P3 (SUR) con 7.00m, giro hacia el P4(OESTE) con 8.36m, giro hacia el P5(NORTE) con 3.67m, giro al P6 (ESTE) con 0.58m, giro al P7(NORTE) con 3.33m, colinda con el mismo condominio, giro al P8(OESTE) con 7.63m, colinda con patio exterior del CONDOMINIO M-103.
POR EL SUR:	Partiendo del P10 con dirección al P9 (OESTE) con 20.90 m, colinda con propiedad privada lote n° 11-C
POR EL ESTE:	Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 9.00m, colinda con propiedad privada lote n°12.
POR EL OESTE:	Partiendo del P8 con dirección al P9 (SUR) con 9.06m, colinda con calle pública "CALLE 33".

CONDOMINIOS YANIRA - E

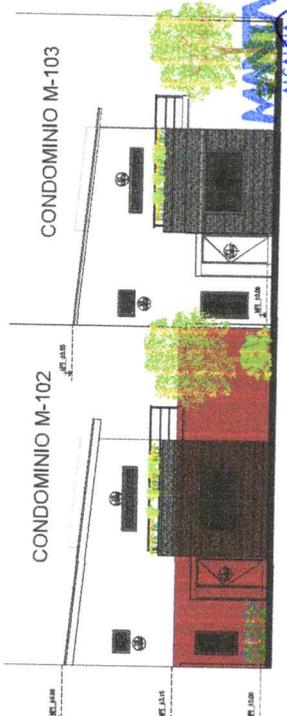
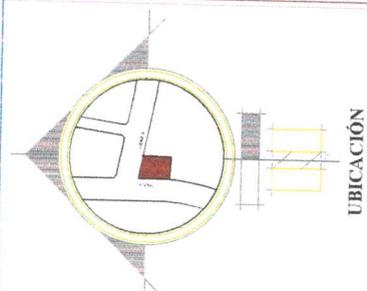
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 ESPACIO: PATIO EXTERIOR
 N° DE PISO: PLANTA BAJA
 AREA: 112.62m².
 NIVEL: + 0.00 m.

SIMBOLOGIA
 ■ área privada
 □ áreas exterior privada

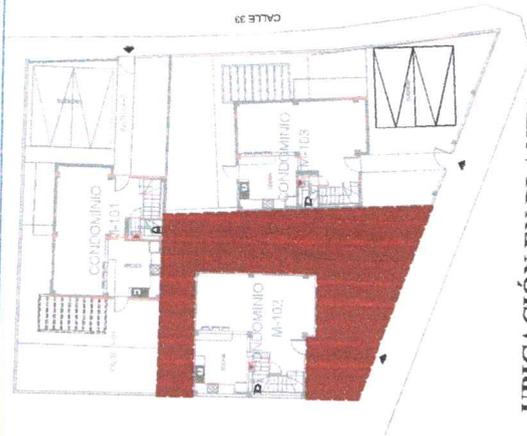
SERVICIOS:
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 DIRECCIÓN DE ANÁLISIS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. MTA - 2023 - ALC - 055

FECHA: 28 ABR 2023 15:00 HORA:
Andrés Alcívar
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 DIRECCIÓN DE ANÁLISIS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

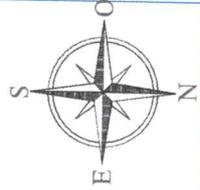
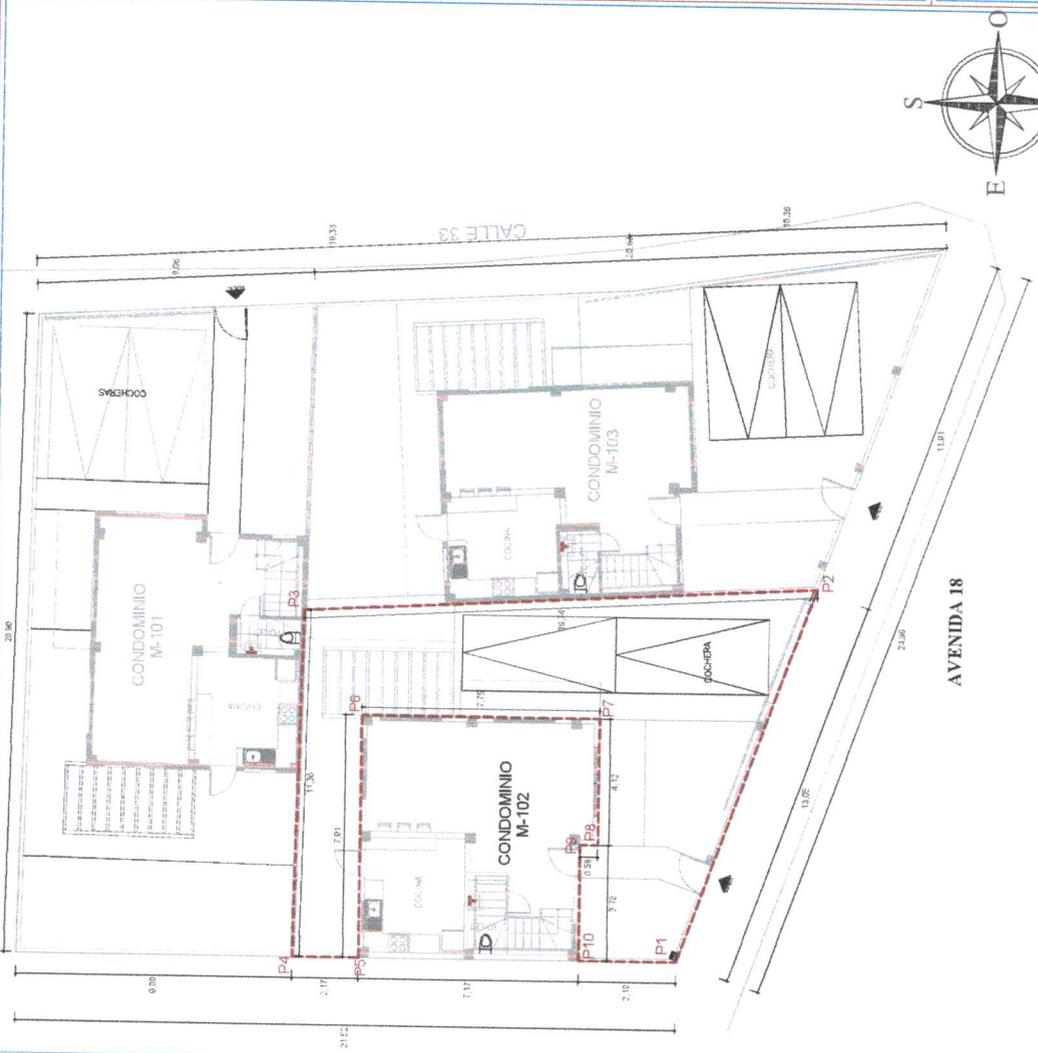
RESPONSABLE: *Andrés Alcívar*
 ARG. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA.
 REG. PROF.: 1016-2021-7348667



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS	
POR ARRIBA:	Lindera con espacio aéreo.
POR ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 13.05m, colinda con calle pública "avenida 18".
POR EL SUR:	Partiendo del P4 con dirección al P3(OESTE) con 11.36m, colinda con CONDOMINIO M-101 y su patio exterior.
POR EL ESTE:	Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 3.19m, colinda con lote N°12, giro al P9(OESTE) con 3.78m, giro al P8(NORTE) con 0.58, giro al P7(OESTE) con 4.12m, giro al P6(SUR) con 7.75m, giro al P5(ESTE) con 7.91m, colinda con el mismo condominio, giro al P4(SUR) con 2.17m, colinda con propiedad privada lote N°12.
POR EL OESTE:	Partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) con 16.74m, colinda con patio exterior del CONDOMINIO M-103 y el mismo condominio.

CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 ESPACIO: PATIO EXTERIOR
 N° DE PISO: PLANTA BAJA
 AREA: 132.35m².
 NIVEL: + 0.00 m.

SIMBOLOGIA
 ■ área privada
 ■ áreas exterior privada

SERVICIOS AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

REVISADO

FECHA: 26 ABR 2023 15:00 HORA:

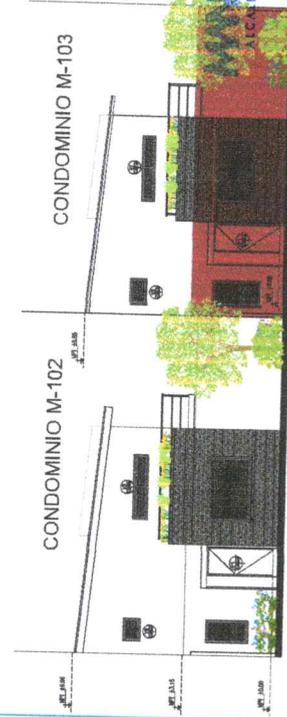
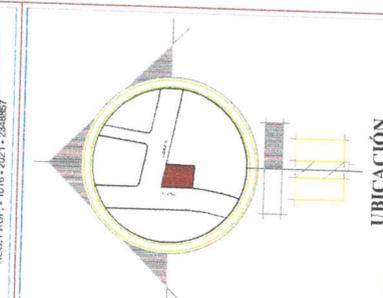
Yanira

DIRECCION DE SERVICIOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

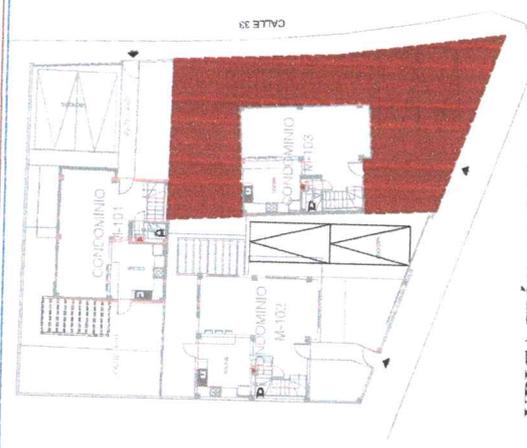
MTA - 2023 - ALC-055



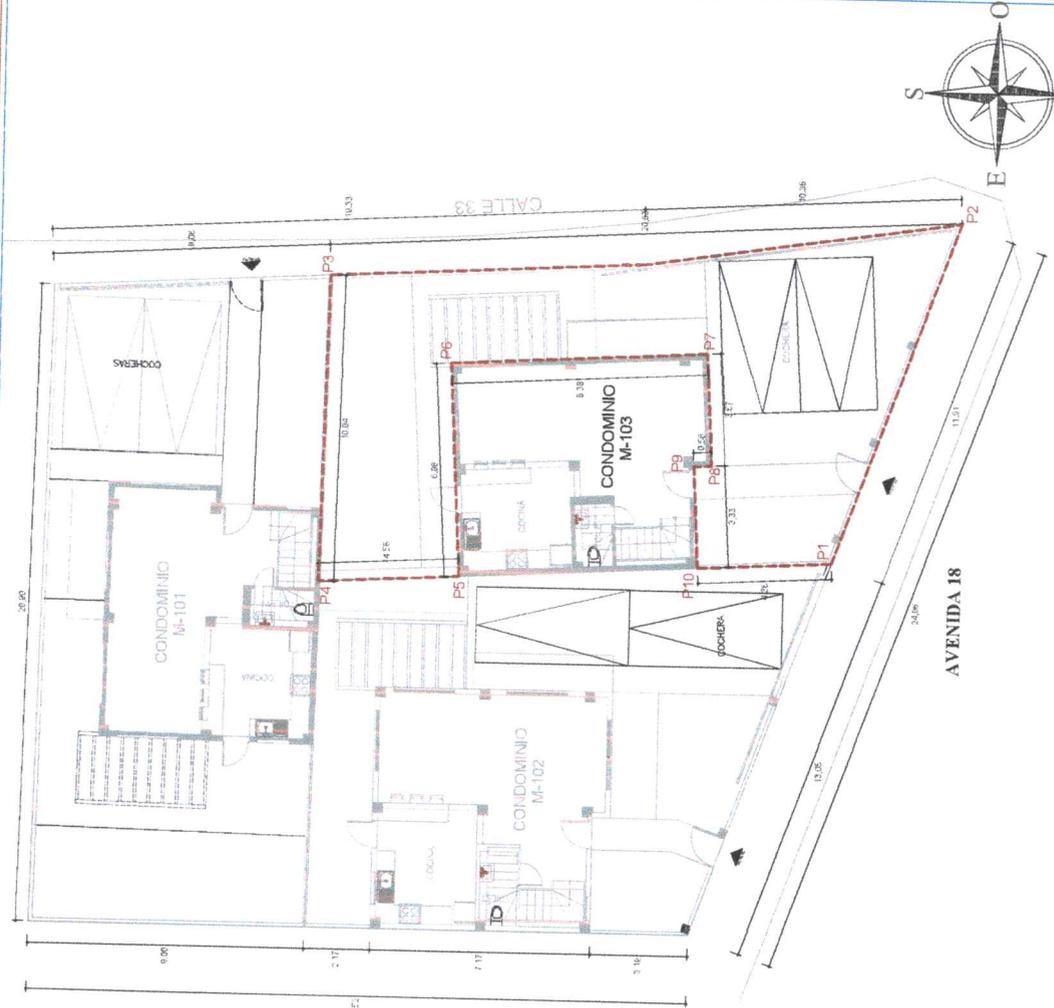
RESPONSABLE:
 ARG. JONATHAN CEDEÑO SOLEDISPA.
 REG. PROF.: 1018-2021-258867



UBICACIÓN EN FACHADA



UBICACIÓN EN PLANTA



MEDIDAS Y LINDEROS

POR ARRIBA:	Lindera espacio aéreo.
POR ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
POR EL NORTE:	Partiendo del P1 con dirección al P2 (OESTE) con 11.91m), colinda con calle pública "avenida 18".
POR EL SUR:	Partiendo del P4 con dirección al P3(OESTE) con 10.04m), colinda con CONDOMINIO M-101 y su patio exterior.
POR EL ESTE:	Partiendo del P1 con dirección al P10 (SUR) con 4.36m), colinda con patio exterior del condominio M-102, giro al P9(OESTE) con 0.58m), giro al P8(NORTE) con 0.58m), giro al P7(OESTE) con 3.67m), giro al P6 (SUR) con 8.38m), giro al P5(ESTE) con 6.98m), colinda con el mismo condominio, giro al P4(SUR) con 4.58m), colinda con patio exterior de CONDOMINIO M-102.
POR EL OESTE:	Partiendo del P2 con dirección al P3 (SUR) con 20.63m), colinda con calle pública "CALLE 33".

CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PLANTA BAJA

AREA CONSTRUIDA VENDIBLE: 551.57m².

AREA COMUN: 0.00m².

AREA TOTAL: 197.85 m².

NIVEL: + 0.00m.

SERVICIOS:
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO



FECHA: 28 ABR 2023 15:00 HORA:

Yanira Alvarado

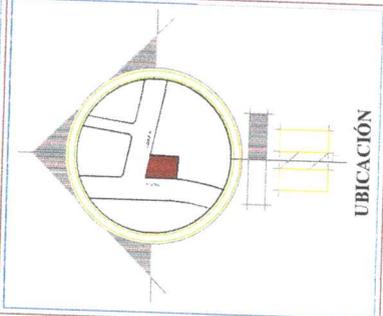
DIRECCION DE ANILLOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES-EJEC. MTA - 2023-ALC-055

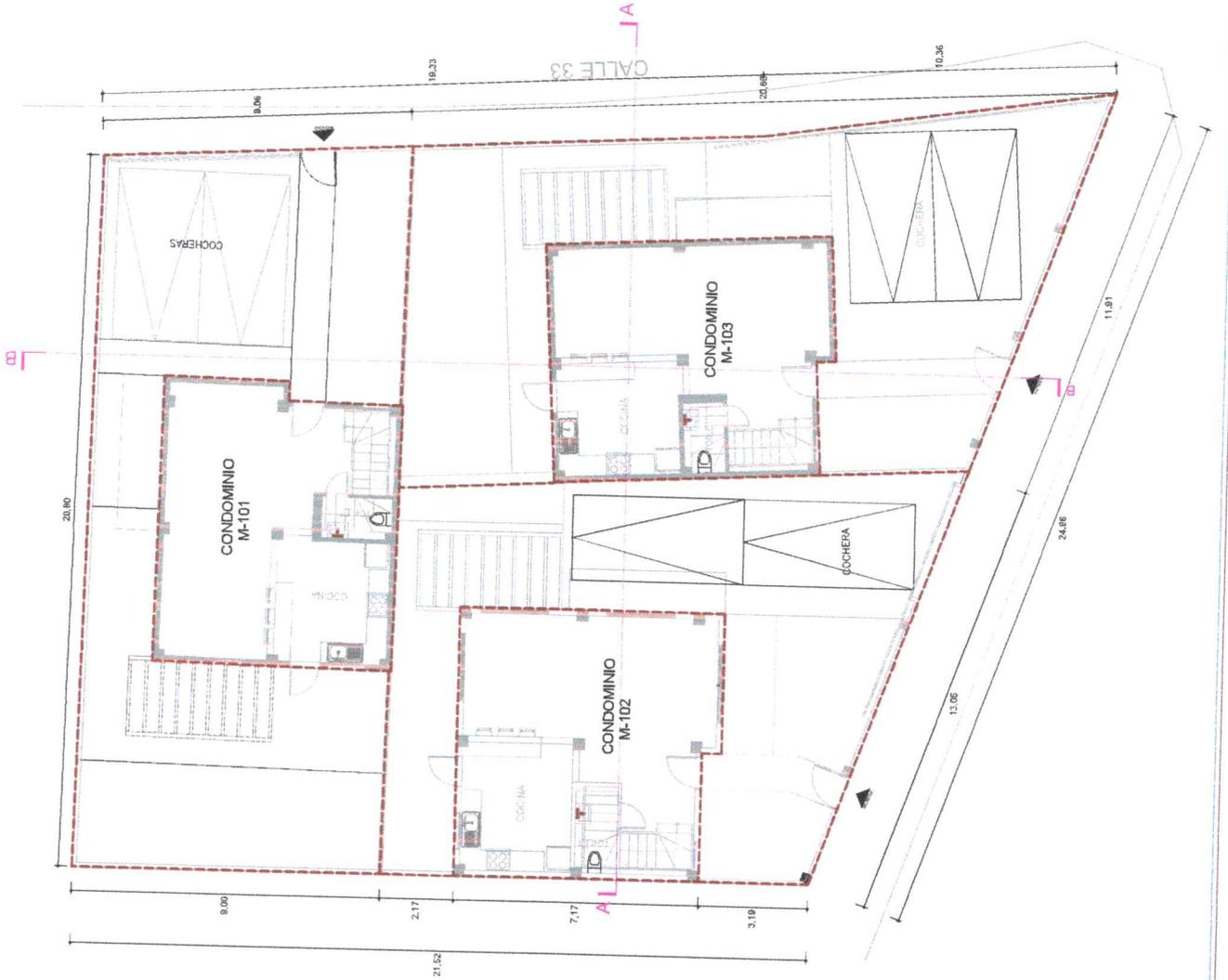


RESPONSABLE: *Yanira Alvarado*

ARG. JONATHAN DEENO SOLEDISPA.
RES. PROF. - 1016-2021-234887



UBICACIÓN



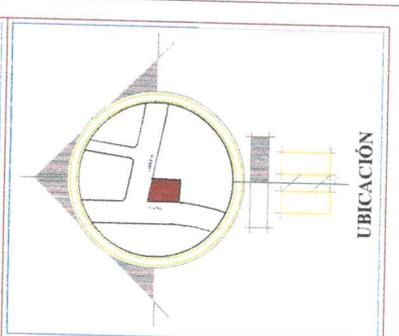
CONDOMINIOS YANIRA - E



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PLANTA ALTA
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE: 192.95m ² .
AREA COMUN: 0.00m ² .
AREA TOTAL: 192.95m ² .
NIVEL: + 0.00m.

SERVICIOS:
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
MANTA ALCALDIA
FECHA: 26 ABR 2023 15:00 HORA:
Jide Alvear
DIRECCIÓN DE ANÁLISIS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RESEJECT. MTA- 2023 - ALC - 055

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDIA
RESPONSABLE:
ARG. JONATHAN CEBEDINO SOLEDISPA.
REG. PROF. N° 174462-2018



CONDOMINIOS YANIRA - E

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTIENE: CORTE ARQUITECTONICO

SERVICIOS:

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA



REVISADO

FECHA: 6 ABR 2023 HORA: 15:00

Diego Alvarez
DIRECCION DE ANUENCOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES.EJECT. MTA-2023-ALC-055

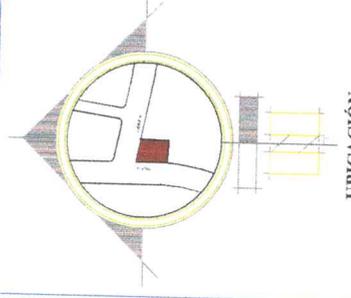


RESPONSABLE:

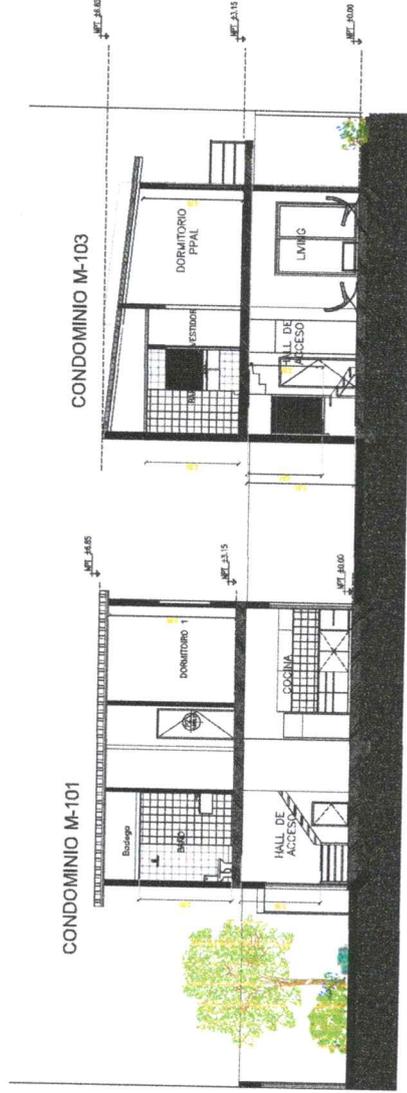


ARG. JONATHAN CEDENO SOLEDISPA.
REG. PROP.: 1018-2021-2348857

UBICACIÓN



CORTE A-A'



CORTE B-B'

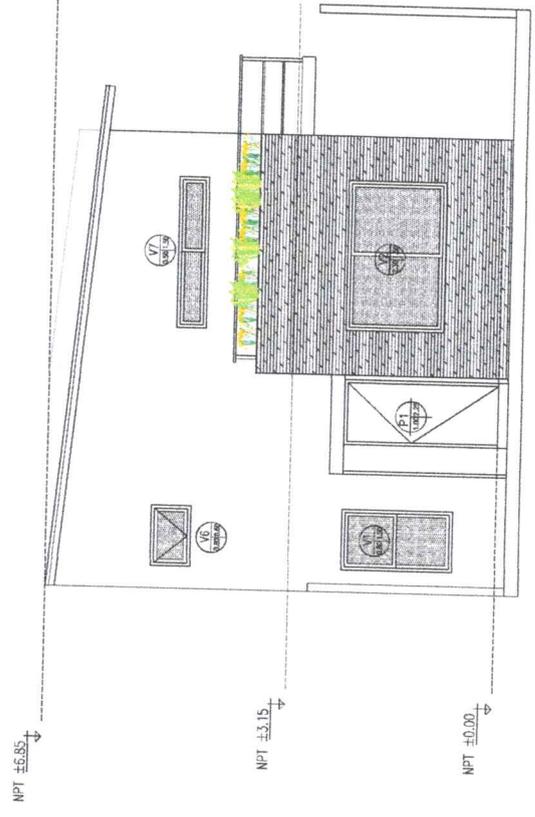
CONDOMINIOS YANIRA - E



CONDOMINIO M-102

CONDOMINIO M-103

FACHADA PRINCIPAL - AVENIDA 18



FACHADA PRINCIPAL - CALLE 33

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTIENE: FACHADA PRINCIPAL

SERVICIOS:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
MANTA
REVISADO

FECHA: 28 ABR 2023 15:00
HORA:

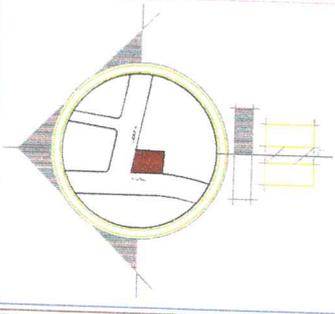
Yanira Abigail
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJECT. MTA - 2023 - ALC - 0 55



RESPONSABLE:



ARO. JONATHAN CEDEÑO SOLEDISPA.
REG. PROF. - 1016 - 2021 - 5348857



UBICACIÓN