Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta

No.:1084-SM&GD-PGL
Manta, marzo 19 de 2018

PARA: Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
Dirección de Avalúos y Catastros
Jurídico

ASUNTO APROBACION DE LA DELCLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO REYNA

TRAMITE

Para conocimiento y fines pertinentes, anexo Resolución Administrativa No. 07-ALC-M-JOZC-2018 de Aprobación de Propiedad Horizontal del Edificio Reyna de propiedad de la Sra. Aminta Soledad Solórzano Cedeño, lote de terreno ubicado en avenida 17 entre calles 12 y 13 de la parroquia Manta, con clave catastral No. 1-03-11-21-000 que posee un área de 148.50m2.

Atentamente,

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA SECRETARIA GENERAL

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Predios cancelados hasta el año 2018

Recibí 03/26/18 16:30

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
RECIBIDO
Fecha: 26-03-18 Hora: 16:19
DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO

RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nº 07-ALC-M-JOZC-2018
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL "EDIFICIO REYNA"

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 66 reconoce y garantiza a las personas, en su numeral 26, establece 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, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 expresa que: "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 le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico. para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; j) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universidad; accesibilidad, Regularidad, continuidad, solidaridad; interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. -Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón ";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en el artículo 60 señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de Desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 19 expresa que corresponde a las Municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse Las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley, Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura Pública sobre constitución O traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia Auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Que, el Reglamento General de la ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial. Exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno. Según sea el caso". La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo. Arquitectura. Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbana 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, la Ordenanza de Urbanismo, arquitectura, uso y ocupación del suelo en el cantón manta, en el artículo 332 establece el resultado del trámite, siendo la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un triforme 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 a 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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

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, En atención a trámite # 19234, ingresado por Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la Sra. **Aminta Soledad Solorzano Cedeño**, que en su parte pertinente señala: "...Sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del "Edificio Reyna", bien inmueble del cual soy propietaria, mismo que se encuentra ubicado en la avenida 17 entre calles 12 y 13, perteneciente a la parroquia Manta, del cantón Manta. Con clave catastral No. 1-03-11-21-000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final..." Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a la Escritura de Compraventa y Donación celebrada el 17 de Junio de 1988 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 22 de Septiembre de 1988, la señora: AMINTA SOLEDAD SOLORZANO CEDEÑO es propietaria de un lote de terreno ubicado en avenida 17 entre calles 12 y 13, de la Parroquia Manta. Con clave catastral Nº 1-03-11-21-000 que posee un área de 148.50m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta esta propiedad hasta la presente fecha se encuentra libre de gravamen.

Sobre este predio la propietaria ha construido el edificio denominado **"EDIFICIO REYNA"**. Para este fin obtuvo la Legalización del Permiso de Construcción Nº 514-1010-64773 emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial el 26 de septiembre de 2017.

2.- ANALISIS TECNICO.

La estructuración del edificio está conformada por cuatro ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y seis ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y. Dispuestas en tres plantas. Posee losas de entrepiso de hormigón armado. Y cubierta metálica.

En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto la edificación se encuentran en excelente estado.

3.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

El **"EDIFICIO REYNA",** incorpora un bloque central conformado por PLANTA BAJA que posee los siguientes ambientes: Local PB-101. Local PB-102 y Local

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

PB-103; más el área común de soportal hacia la Avenida 17. Cuarto de bomba y escalera de acceso hacia los niveles superiores del Edificio; PRIMER PISO ALTO. Conformado por: Departamento PA-201, más el área común de dueto y escalera de acceso hacia el nivel inferior del edificio. SEGUNDO PISO ALTO que comprende el Departamento PA-301. Más el área común de ducto; y PLANTA DE TERRAZA, comprende un solo ambiente Terraza PA-301.

Dentro de las especificaciones Técnicas encontrarnos Estructuras en hormigón armado. Paredes ladrillos y bloques enlucido recubiertas con pintura de caucho. Pisos de cerámicas y baldosas. Instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes. Ventanas de aluminio y vidrio. Puertas de madera. MDF, escaleras de hormigón armado y metálicas; Cubierta metálica.

4.-AREAS GENERALES:

ÀREA TOTAL DEL TERRENO:	148.50 m2
AREA NETA:	490.21 m2
AREA COMUNAL:	40.14 m2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	530,35 m2

5.- CONCLUSION:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del: **"EDIFICIO REYNA",** Y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal articulo 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.

Mediante informe Nº-I-DGJ-ZVMG-2018-146, de fecha, 28 de Febrero de 2018, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL (E) en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO REYNA",** por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Sra. Aminta Soledad Solorzano Cedeño, por cuanto cumple con los Parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO REYNA",** de propiedad de la señora: AMINTA SOLEDAD SOLORZANO CEDEÑO, de un lote de terreno ubicado en avenida 17 entre calles 12 y 13, de la Parroquia Manta. Con clave catastral Nº 1-03-11-21-000 que posee un área de 148.50m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta esta propiedad hasta la presente fecha se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria ha construido el edificio denominado **"EDIFICIO REYNA".** Para este fin obtuvo la Legalización del Permiso de Construcción Nº 514-1010-64773 emitido por la

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial el 26 de septiembre de 2017 En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO REYNA".**, de propiedad de la señora: AMINTA SOLEDAD SOLORZANO CEDEÑO, lote de terreno ubicado en avenida 17 entre calles 12 y 13, de la Parroquia Manta. Con clave catastral Nº 1-03-11-21-000 que posee un área de 148.50m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta esta propiedad hasta la presente fecha se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria ha construido el edificio denominado "EDIFICIO REYNA". Para este fin obtuvo la Legalización del Permiso de Construcción Nº 514-1010-64773 emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial el 26 de septiembre de 2017.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los quince días del mes de marzo del dos mil dieciocho

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
2014 - 2019
Ing. Jorge Zambrano C.
ALCALDE

RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nº 07-ALC-M-JOZC 2018 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "REYNA ELBO. AB. JOSE G. MOREIRA MARTILLO;. REVISADO POR LA PROCURADORA SINDICA (E) AB. MARIA GASTERLU ZAMBRANO VERA

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

LBM

1-03-11-21

Estudio de Propiedad Horizontal

Edificio

"REYNA"

AVENIDA 17 ENTRE CALLES 12 y 13

Parroquia Manta - Cantón Manta

Propietaria:

AMINTA SOLEDAD SOLORZANO

Responsable Técnico:

Arq. Javier Rivas Franco

Clave Catastral: 1-03-11-21-000

FEBRERO 2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL (MODIFICATORIA)

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

REGLAMENTO INTERNO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

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.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÀREA COMÙN.

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.- ÀREA NETA VENDIBLE.

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

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

1.5.- ALÌCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y co-propiedad.
Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- *El terreno en el qué 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 o locales.*
- *La cisterna, el tanque elevado 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 local o departamento para efectos de tributación y co-propiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: 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 promoción y venta de los locales del edificio.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

*La señora **AMINTA SOLEDAD SOLÒRZANO** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el **EDIFICIO "REYNA"**, para lo cual, proponen 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 "REYNA"** actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 1-03-11-21-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Avenida 17 entre las Calles 12 y 13 de la parroquia y cantón Manta, conforme lo describe la escritura de Compraventa y Donación inscrita el 22 de septiembre de 1988 y autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 17 de junio de 1988, poseyendo las siguientes medidas y linderos:*

***Frente:** 11,00m – Avenida 17*

***Atrás:** 11,00m – Propiedad de Joaquín Ramírez*

***Por un costado (derecho):** 13,50m – Propiedad de Juan Manuel Palma Mera y Teresa Menéndez*

***Por el otro costado (izquierdo):** 13,50m – Propiedad de Teresa Chávez Alvia*

***Área total:** 148,50m2.*

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

*La presente Declaratoria al **EDIFICIO "REYNA"** incorpora un bloque central conformado por planta baja, 1er. Piso Alto, 2do. Piso Alto y Planta de Terraza, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:*

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

***Local PB-101, Local PB-102 y Local PB-103**; más el área común de soportal hacia la Avenida 17, cuarto bomba y escalera de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.*

- ***1er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:*

***Departamento PA-201**; más el área común de ducto y escalera de acceso hacia el nivel inferior del Edificio.*

- ***2do. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:*

***Departamento PA-301**; más el área común de ducto.*

- ***PLANTA DE TERRAZA:** Comprende un sólo ambiente:*

Terraza PA-301

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	*Hormigón Armado*
Paredes:	*Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho*
Pisos:	*Cerámica y /o baldosa*
Instalaciones eléctricas:	*Empotradas*
Instalaciones sanitarias:	*Empotradas*
Ventanas:	*Aluminio y vidrio*
Entrepisos:	*Losa de Hormigón Armado*
Cubiertas:	*Metálica*
Escaleras:	*Hormigón Armado / Metálica*
Puertas:	*Madera*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

3.1.- LOCAL PB-101 (42,05m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando un baño general; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 17; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el Departamento PA-201*
Por abajo: *Lindera con terreno del Edificio*
Por el Norte: *Lindera con propiedad de Juan Manuel Palma Mera y Teresa Menéndez en 11,43m.*
Por el Sur: *Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 1,48m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 9,95m y lindera en sus tres extensiones con el Local PB-102.*
Por el Este: *Lindera con propiedad de Joaquín Ramírez en 3,55m.*
Por el Oeste: *Lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 17 en 3,70m*
Área total: *42,05m2.*

3.2.- LOCAL PB-102 (37,71m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando dos ½ baños, una bodega y una área de servicio; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 17; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el Departamento PA-201 y con las áreas comunes de escalera y ducto destinados para el nivel superior.*
Por abajo: *Lindera con terreno del Edificio*
Por el Norte: *Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 1,48m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 9,95m y lindera en sus tres extensiones con el Local PB-101.*
Por el Sur: *Lindera con el Local PB-103 en 9,50m.*
Por el Este: *Lindera con propiedad de Joaquín Ramírez en 3,65m.*
Por el Oeste: *Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,20m y lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 17; desde este punto gira hacia el Este en 1,93m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera y cuarto bomba destinado para este nivel.*
Área total: *37,71m2.*

3.3.- LOCAL PB-103 (42,95m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando un ½ baño; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 17; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el Departamento PA-201*
Por abajo: *Lindera con terreno del Edificio*
Por el Norte: *Lindera con el Local PB-102 y con el área común de escalera destinada para este nivel en 10,50m.*
Por el Sur: *Lindera con propiedad de Teresa Chávez Alvia en 11,43m.*
Por el Este: *Lindera con propiedad de Joaquín Ramírez en 3,80m.*
Por el Oeste: *Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 0,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,93m y lindera en sus dos extensiones con el área común de cuarto bomba destinado para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m y lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 17.*
Área total: *42,95m2.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.4.- DEPARTAMENTO PA-201 (145,74m2).

Conformado por los ambientes de recibidor-sala-comedor con salida a un balcón, cocina anexando un espacio útil de servicio, distribuidor, dormitorio master con baño particular, dormitorio 1 con baño particular, dormitorio 2; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el Departamento PA-301*
Por abajo: *Lindera con los Locales PB-101, PB-102 y PB-103, con el área común de escalera-cuarto bomba y de soportal existente para el nivel anterior.*
Por el Norte: *Lindera con propiedad de Juan Manuel Palma Mera y Teresa Menéndez en 14,35m.*
Por el Sur: *Lindera con propiedad de Teresa Chávez Alvia en 14,35m.*
Por el Este: *Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 6,40m y lindera con propiedad de Joaquín Ramírez; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,80m; desde este punto gira hacia el Este en 1,40m y lindera en sus tres extensiones con el área común de ducto destinado para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 3,80m y lindera con propiedad de Joaquín Ramírez.*
Por el Oeste: *Lindera con vacío hacia la Avenida 17 en 11,00m.*
Área total: *145,74m2.*

NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,40m x 4,58m = 10,99m2) que permite el acceso hacia los niveles superiores, la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.

3.5.- DEPARTAMENTO PA-301 (156,73m2).

Conformado por los ambientes de hall, sala, pasillo, comedor, cocina anexando un espacio útil de servicio, dormitorio master con baño particular, dormitorio 1 con baño particular, dormitorio 2 con baño particular, dormitorio 3 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través de la escalera particular anexada para el mismo departamento que arranca en el nivel anterior; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con la Terraza PA-301 y con cubierta metálica existentes para este mismo Departamento.*
Por abajo: *Lindera con el Departamento PA-201 y con el área común de escalera existente para el nivel anterior.*
Por el Norte: *Lindera con propiedad de Juan Manuel Palma Mera y Teresa Menéndez en 14,35m.*
Por el Sur: *Lindera con propiedad de Teresa Chávez Alvia en 14,35m.*
Por el Este: *Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 6,40m y lindera con propiedad de Joaquín Ramírez; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,80m; desde este punto gira hacia el Este en 1,40m y lindera en sus tres extensiones con el área común de ducto destinado para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 3,80m y lindera con propiedad de Joaquín Ramírez.*
Por el Oeste: *Lindera con vacío hacia la Avenida 17 en 11,00m.*
Área total: *156,73m2.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.6.- TERRAZA PA-301 (65,03m2).

Conformada por el espacio propiamente mencionado de Terraza; corresponde a una superficie uniforme incorporada sobre el Departamento PA-301 para el uso de lavado y secado, a la cual se accede a través de una escalera particular interna que arranca en el mismo Departamento PA-301 desarrollado en el nivel anterior; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

***Por arriba:** Lindera con cubierta metálica existente para esta misma Terraza, espacio aéreo intermedio.*
***Por abajo:** Lindera con el Departamento PA-301*
***Por el Norte:** Lindera con propiedad de Juan Manuel Palma Mera y Teresa Menéndez en 5,65m.*
***Por el Sur:** Lindera con propiedad de Teresa Chávez Alvia en 5,65m.*
***Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 6,40m y lindera con propiedad de Joaquín Ramírez; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,80m; desde este punto gira hacia el Este en 1,40m y lindera en sus tres extensiones con el área común de ducto destinado para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 3,80m y lindera con propiedad de Joaquín Ramírez.*
***Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,96m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,35m; desde este punto gira hacia el Este en 2,96m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia la cubierta metálica existente para el Departamento PA-301.*
***Área total:** 65,03m2.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H.#07-PES.ADZ.No.07-ALC-17-JOZC-2018
APROBACIÓN DE:
Fecha: 22/03/2018
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "REYNA"			
PLANTAS	**AREA NETA**	**AREA COMÙN**	**AREA TOTAL**
PLANTA BAJA: LOCAL PB-101 / LOCAL PB-102 / LOCAL PB-103	122,71	25,79	148,50
1er. PISO ALTO: DEPARTAMENTO PA-201	145,74	12,11	157,85
2do. PISO ALTO: DEPARTAMENTO PA-301	156,73	1,12	157,85
PLANTA DE TERRAZA: TERRAZA PA-301	65,03	1,12	66,15
TOTALES	**490,21**	**40,14**	**530,35**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 22/03/2018

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.2.1.- ÀREA TOTAL DE TERRENO: ***148,50m2.***
4.2.2.- TOTAL DE ÀREA COMUN: ***40,14m2.***
4.2.3.- ÀREA NETA VENDIBLE: ***490,21m2.***
4.2.4.- ÀREA TOTAL: ***530,35m2.***

EDIFICIO "REYNA"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	**AREA NETA M2**	**ALÌCUOTA %**	**AREA DE TERRENO M2**	**AREA COMÙN M2**	**AREA TOTAL M2**
LOCAL PB-101	42,05	0,0858	12,74	3,44	45,49
LOCAL PB-102	37,71	0,0769	11,42	3,09	40,80
LOCAL PB-103	42,95	0,0876	13,01	3,52	46,47
DEPARTAMENTO PA-201	145,74	0,2973	44,15	11,93	157,67
DEPARTAMENTO PA-301	156,73	0,3197	47,48	12,83	169,56
TERRAZA PA-301	65,03	0,1327	19,70	5,32	70,35
TOTAL GENERAL	**490,21**	**1,0000**	**148,50**	**40,14**	**530,35**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- *El Edificio* ***"REYNA"*** *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* ***"REYNA"*** *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* ***"REYNA"*** *se encuentra ubicado en la Avenida 17 entre las Calles 12 y 13 de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 1-03-11-21-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.*
Se compone de un bloque central conformado por planta baja, 1er. Piso Alto, 2do. Piso Alto y Planta de Terraza, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

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

Local PB-101, Local PB-102 y Local PB-103*; más el área común de soportal hacia la Avenida 17, cuarto bomba y escalera de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.*

- ***1er. PISO ALTO:*** *Comprende un sólo ambiente:*

Departamento PA-201*; más el área común de ducto y escalera de acceso hacia el nivel inferior del Edificio.*

- ***2do. PISO ALTO:*** *Comprende un sólo ambiente:*

Departamento PA-301*; más el área común de ducto.*

- ***PLANTA DE TERRAZA:*** *Comprende un sólo ambiente:*

Terraza PA-301

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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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.

Se excluyen las puertas que comunican con los dictos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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.

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 las 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;*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION PLANIFICACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL

e) *Permitir al administrador la inspección de sus oficinas 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 oficina 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 adquiriente 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 local representa porcentualmente con relación al edificio.*
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.

EDIFICIO "REYNA"		
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	**AREA NETA M2**	**ALÌCUOTA %**
LOCAL PB-101	42,05	8,58
LOCAL PB-102	37,71	7,69
LOCAL PB-103	42,95	8,76
DEPARTAMENTO PA-201	145,74	29,73
DEPARTAMENTO PA-301	156,73	31,97
TERRAZA PA-301	65,03	13,27
TOTAL GENERAL	**492,80**	**100,00**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÌTULO 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 oficina 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 substancias 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 de la oficina.*
- *Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás co-propietarios o bienes comunales.*
- *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.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION PLANIFICACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- *El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o 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.*
- *Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.*

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.*
- *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.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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 Co-propietarios, 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 co-propietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, 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 realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.*

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 numero 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.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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 al voto en proporción a su alícuota.*

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 llevaran 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.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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 locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.*
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.*

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 co-propietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.*

Art. 33.- *Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser co-propietario 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 co-propietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio* ***"REYNA".***
b) *Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de co-propietarios.*
c) *Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta, 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.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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 co-propietarios.*

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 co-propietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.*

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

a) *Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios del Edificio* ***"REYNA"****, 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.*

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* ***"REYNA"****, 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.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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.

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 períodos 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.

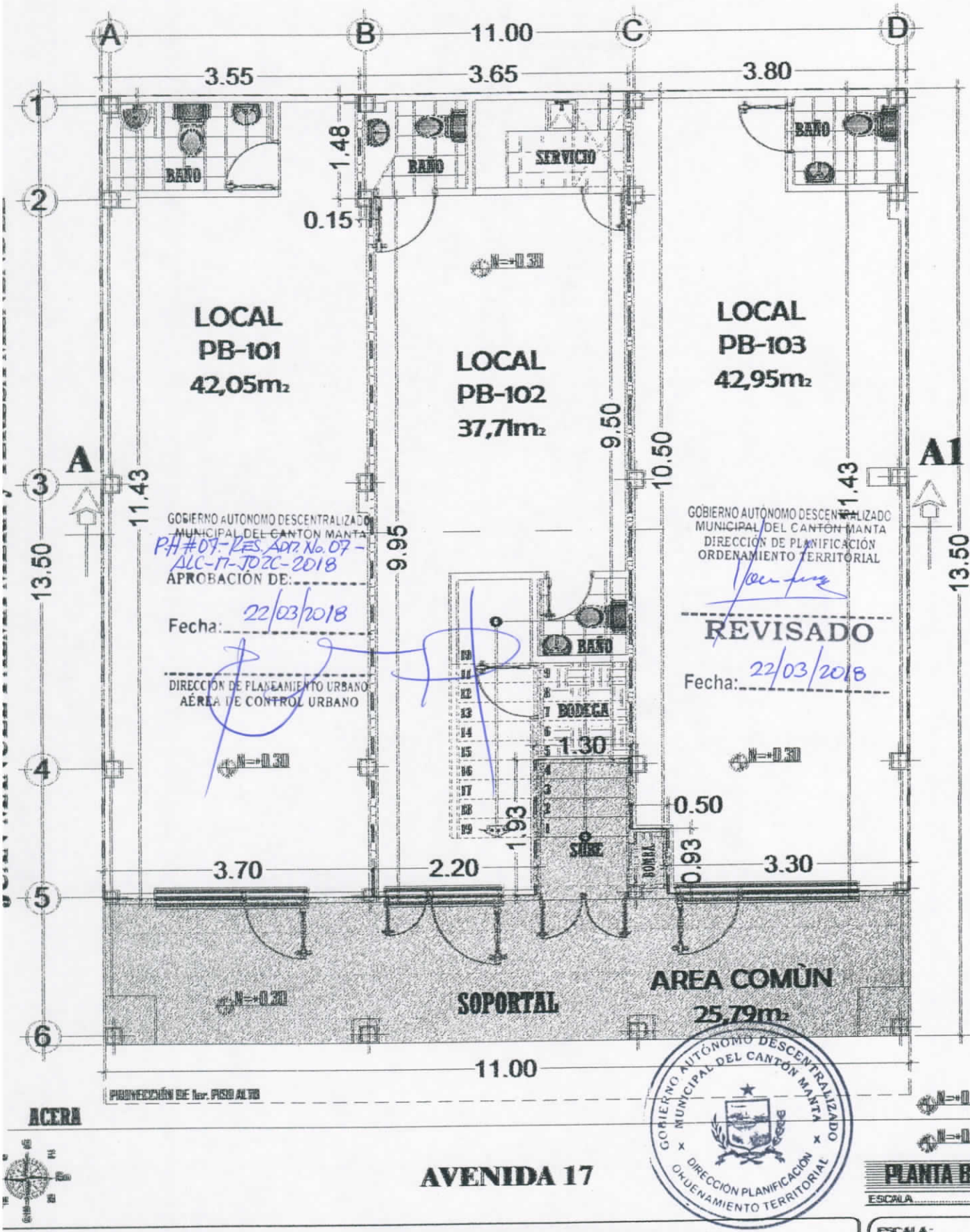
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. #07- RES. ADM. No07- ALC-M- JOZC-2018
APROBACIÓN DE:
Fecha: 22/03/2018
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. Prof. C. A. E. M - 214

JOAQUIN RAMIREZ



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

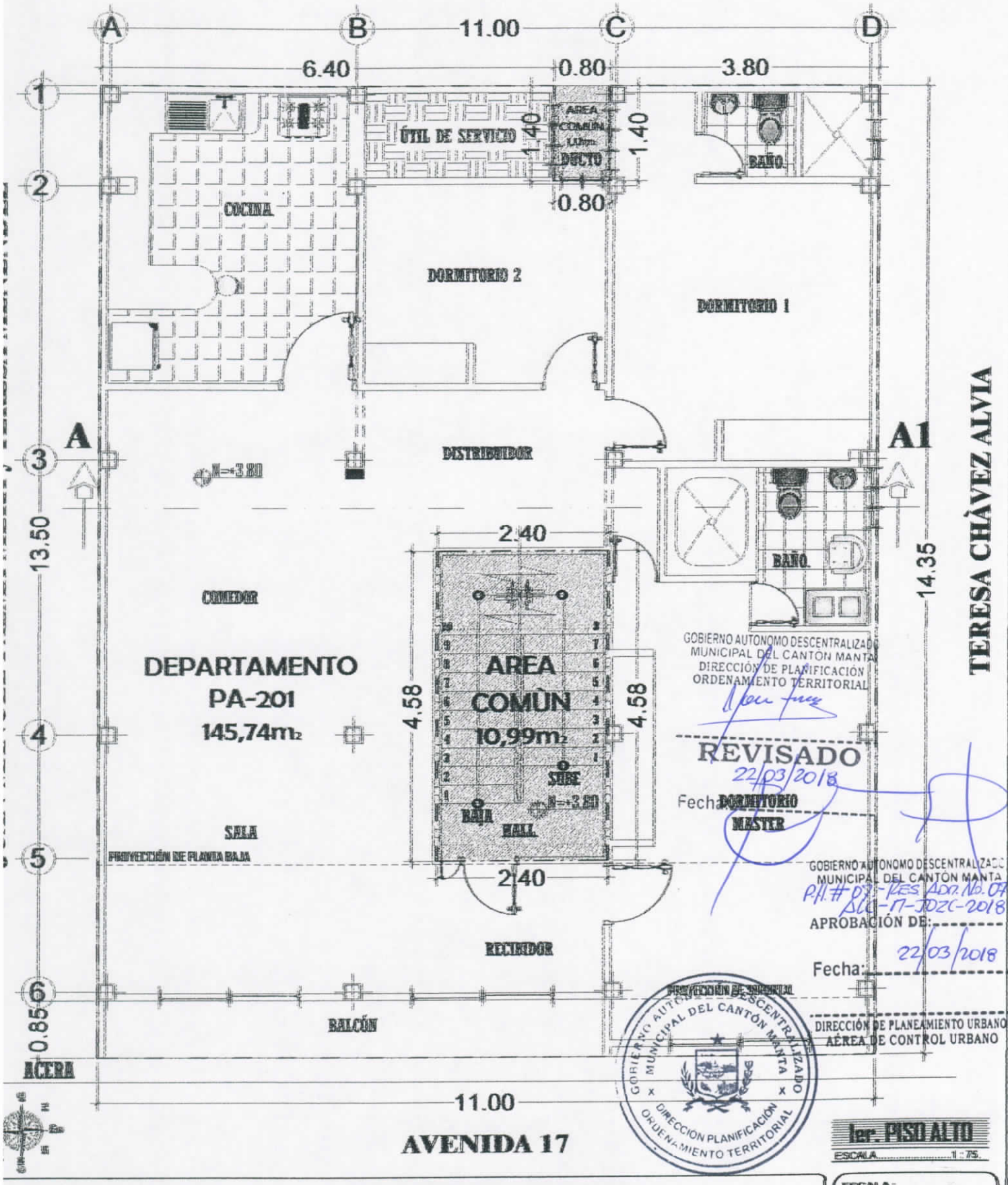
TERESA CHÀVEZ ALVIA

PLANTA BAJA
ESCALA 1 : 75

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "REYNA"

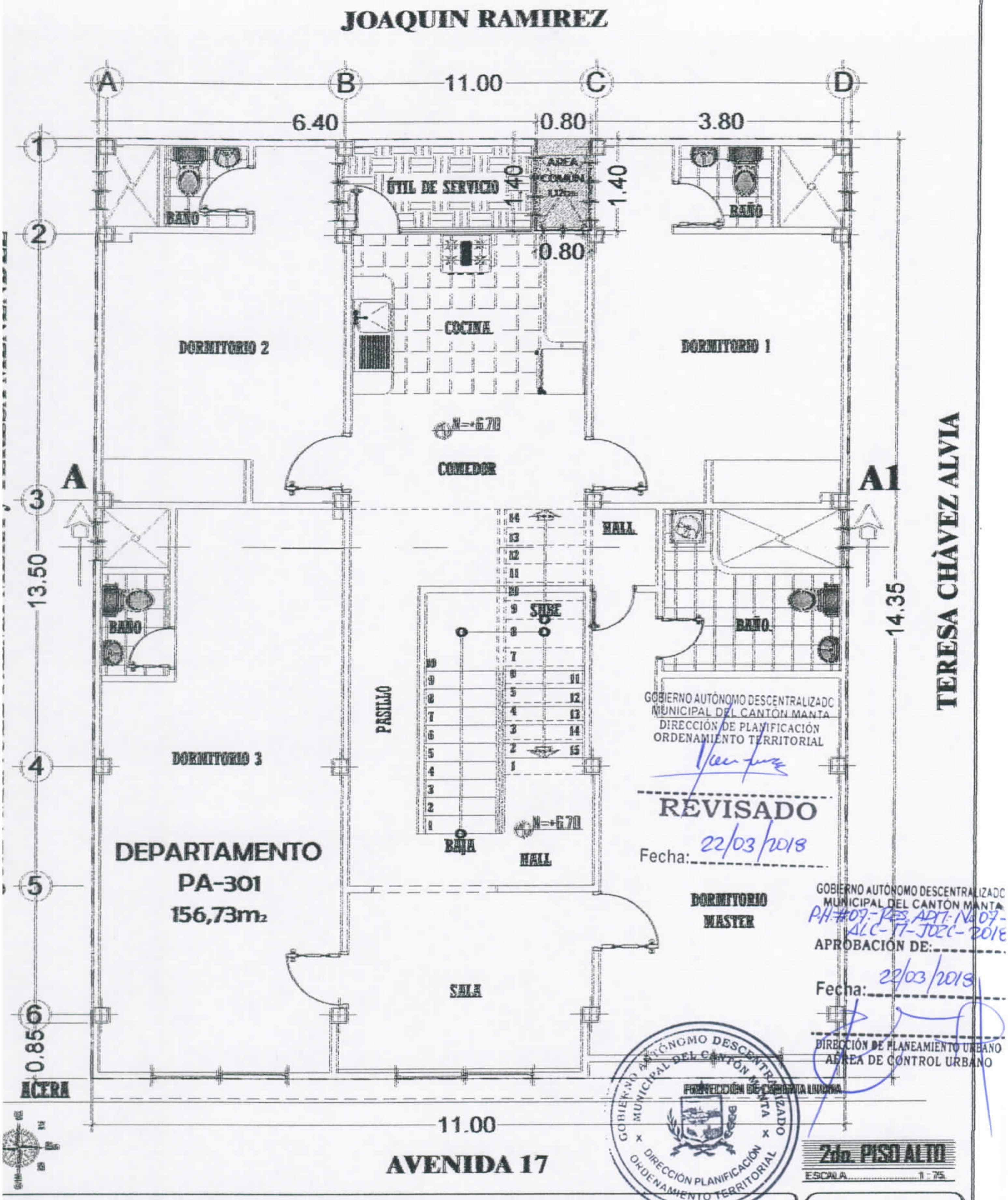
CONTIENE: PLANTA BAJA LOCAL PB-101 LOCAL PB-102 LOCAL PB-103 AREA COMÙN	RESP. TECNICA: ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO REG. PROF. C. A. E. M-214	PROPIETARIA: EDITH AZUCENA REINA SOLORZANO ADENIA SOLEDAD SOLORZANO	UBICACION: AVENIDA 17 ENTRE CALLES 12 y 13 PARROQUIA MANTA CANTÒN MANTA	ESCALA: 1 : 75 FECHA: FEBRERO 2018 C. C.: 1-03-11-21-000 LAMINA: 1	



STUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "REYNA"

CONTIENE:	RESP. TECNICA:	PROPIETARIA:	UBICACION:	ESCALA:
1er. PISO ALTO DEPARTAMENTO PA-201 AREA COMÙN	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO REG. PROF. C.A.E. M-214	EDIFIC. AFECTA REINA SOLORZANO AMINTA SOLEDAD SOLORZANO	AVENIDA 17 ENTRE CALLES 12 y 13 PARROQUIA MANTA CANTÒN MANTA	1 : 75 FECHA: FEBRERO 2018 C.C.: 1-03-11-21-000 LAMINA: 2



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 22/03/2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: P.H #07- RES. ADM- N° 07-ALC-M-JOZC-2018

Fecha: 22/03/2018

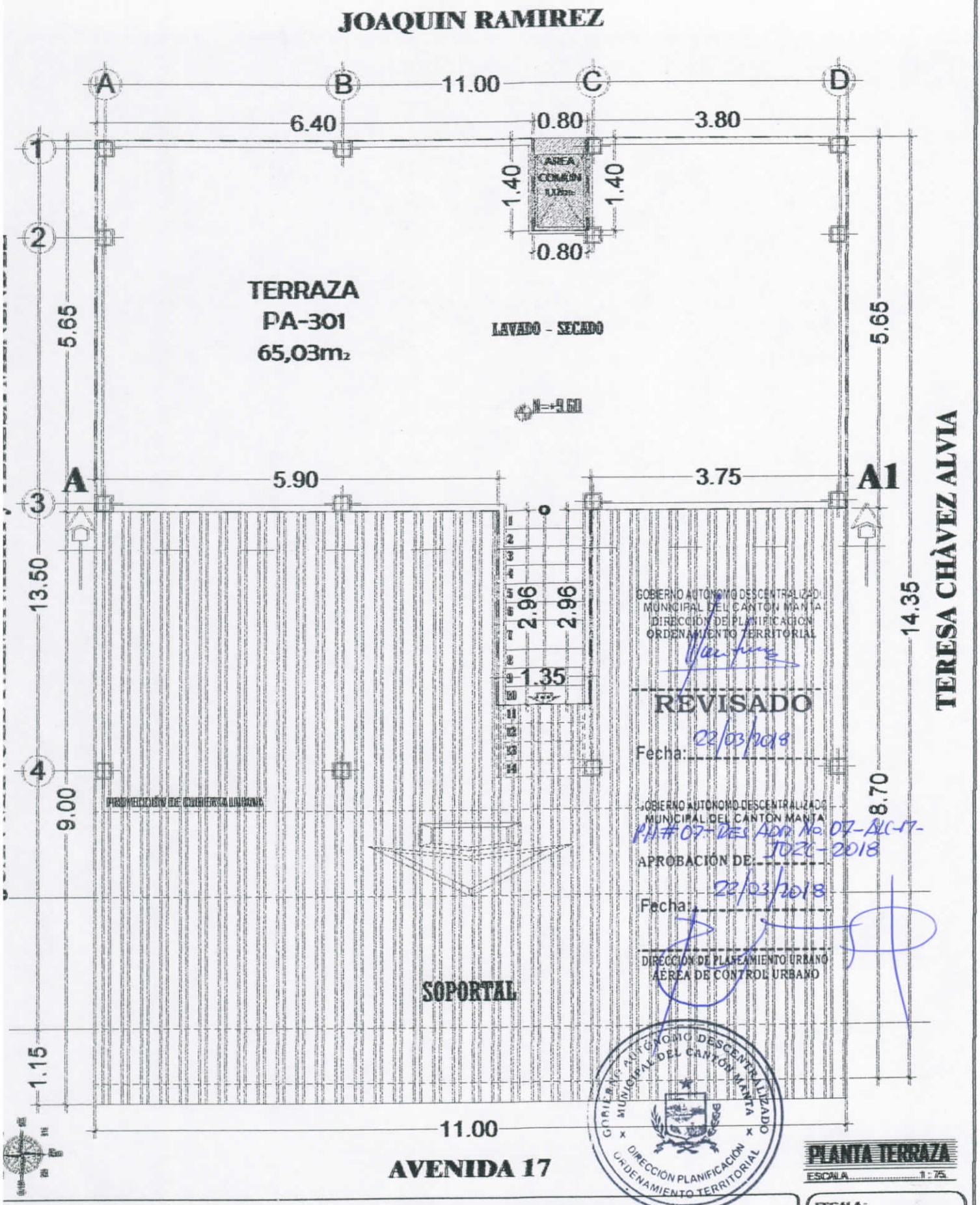
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "REYNA"

CONTIENE:	RESP. TECNICA:	PROPIETARIA:	UBICACION:	ESCALA: 1 : 75
2do. PISO ALTO DEPARTAMENTO PA-301 DUCTO COMÙN	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO REG. PROF. C. A. E. M-214	EDITH AZUCENA REYNA SOLORZANO AMINDA SOLEDAD SOLORZANO	AVENIDA 17 ENTRE CALLES 12 y 13 PARROQUIA MANTA CANTÒN MANTA	FECHA: FEBRERO 2018
				C.C.: 1-03-11-21-000
				LAMINA: 3

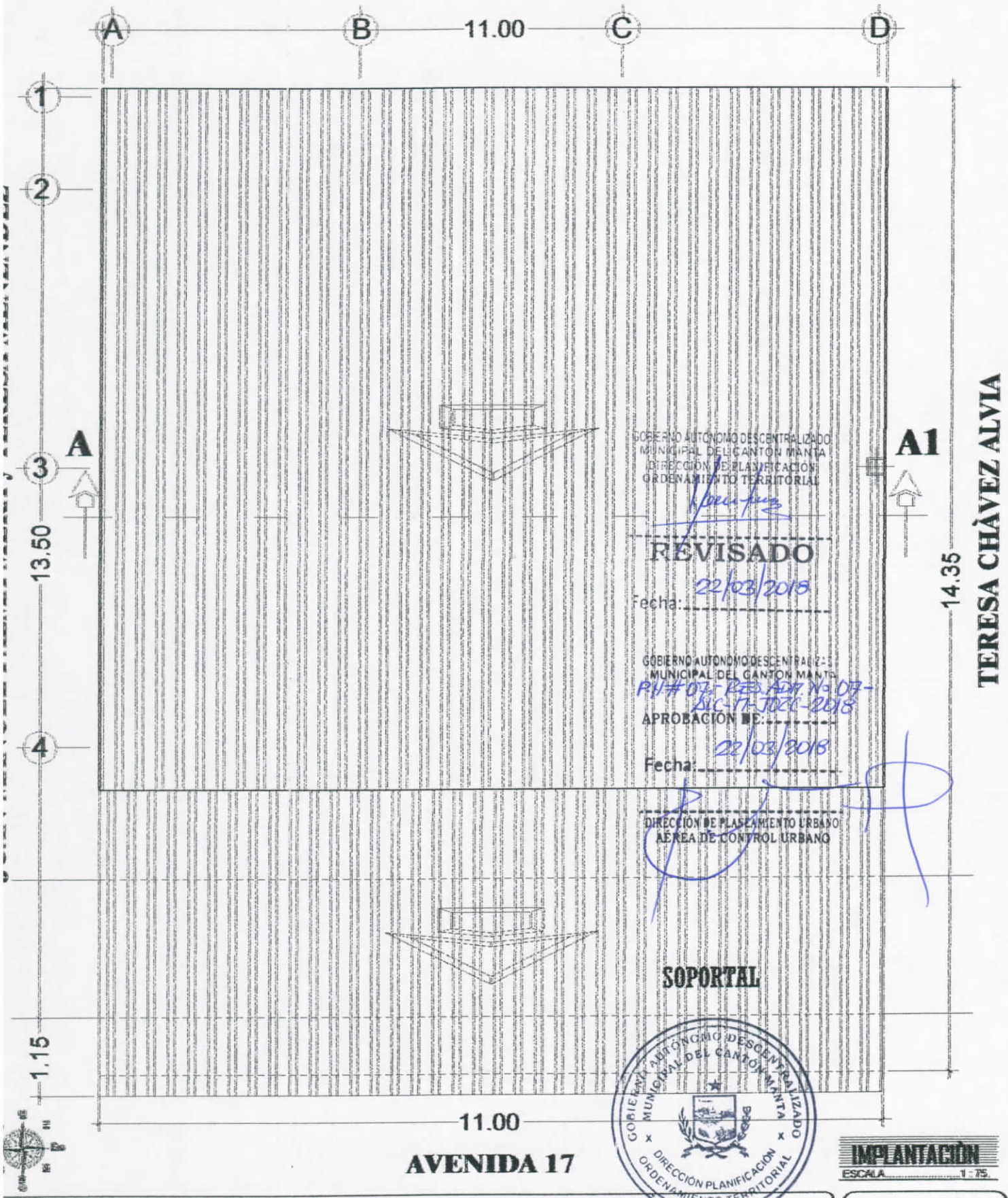


ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "REYNA"

CONTIENE:	RESP. TECNICA:	PROPIETARIA:	UBICACION:	ESCALA: 1 : 75
PLANTA TERRAZA TERRAZA PA-301 DUCTO COMÙN	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO REG. PROF. C. A. E. M-214	EMITH AZUCENA REINA SOLORZANO AMENIA SOLEDAD SOLORZANO	AVENIDA 17 ENTRE CALLES 12 y 13 PARROQUIA MANTA CANTÒN MANTA	FECHA: FEBRERO 2018 C. C.: 1-03-11-21-000 LAMINA: 4

JOAQUIN RAMIREZ



TERESA CHÀVEZ ALVIA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION PLANIFICACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL

IMPLANTACIÒN
ESCALA 1 : 75

STUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "REYNA"

ESCALA: 1 : 75

FECHA: FEBRERO 2018

C.C: 1-03-11-21-000

LAMINA: 5

CONTIENE:
IMPLANTACIÒN GENERAL

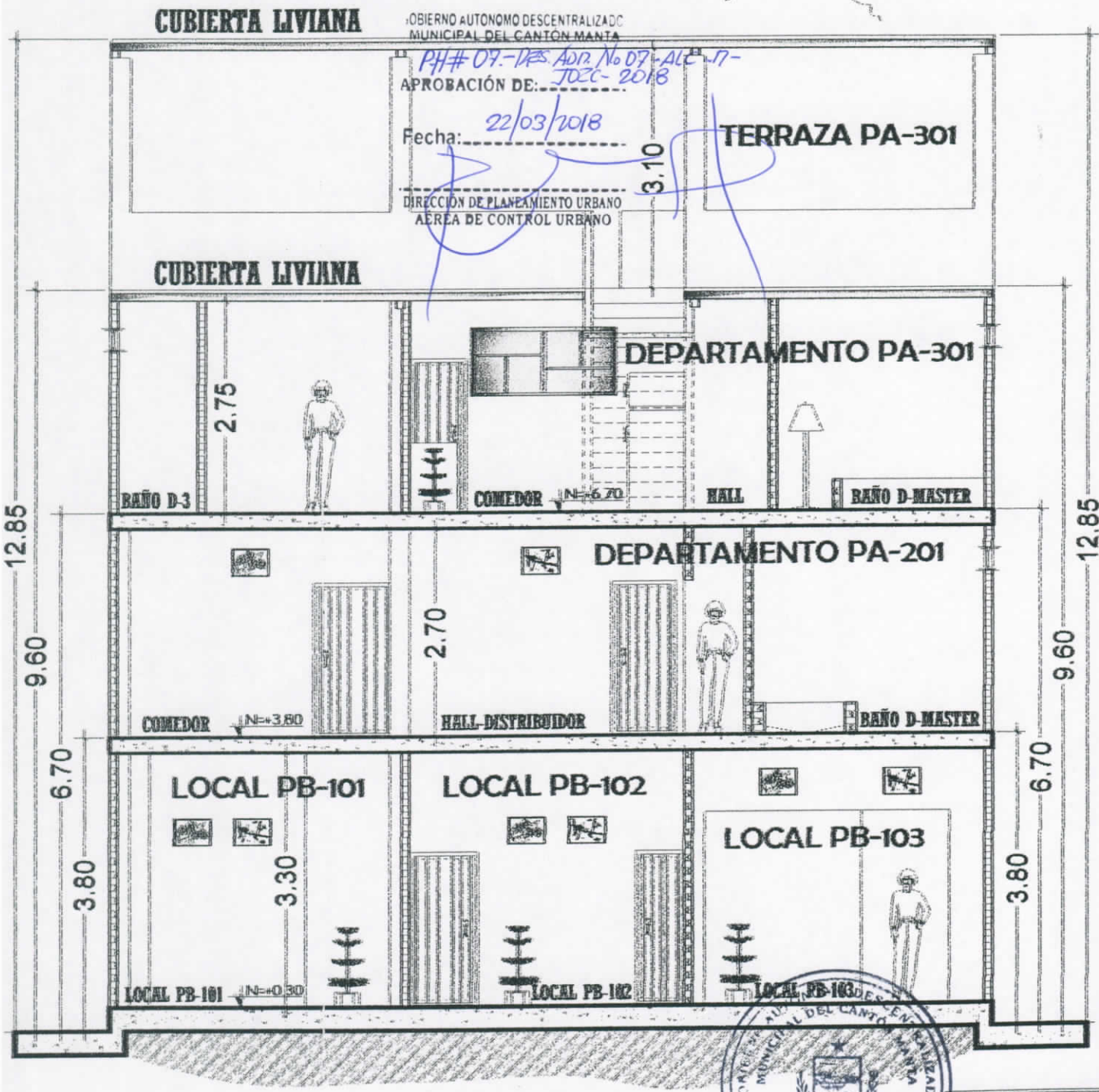
RESP. TECNICA:
ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
REG. PROF. C. A. E. M-214

PROPIETARIA:
EDGAR AZUCENA REINA SOLORZANO
ANDREA SOLEDAD SOLORZANO

UBICACION:
AVENIDA 17
ENTRE CALLES 12 y 13
PARROQUIA MANTA
CANTÒN MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO
22/03/2018
Fecha:



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CORTE A - A1
ESCALA 1 : 75

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "REYNA"

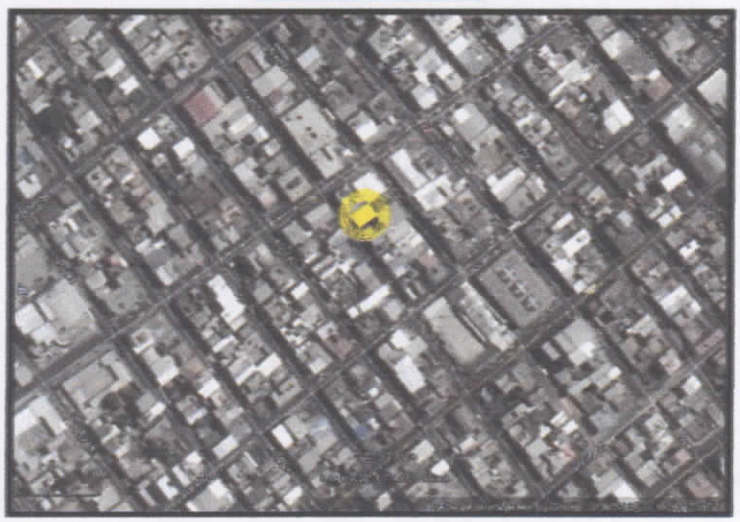
CONTIENE:	RESP. TECNICA:	PROPIETARIA:	UBICACION:	ESCALA: 1 : 75
CORTE A - A1	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO REG. PROF. C.A.E. 38-214	EDITH AZUCENA REYNA SOLORZANO AMINTA SOLEDAD SOLORZANO	AVENIDA 17 ENTRE CALLES 12 y 13 PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	FECHA: FEBRERO 2018 C.C.: 1-03-11-21-000 LAMINA: 6

FOTO FACHADA

ESCALA.....S/E

FOTO LATERAL

ESCALA.....S/E



UBICACIÒN

ESCALA.....S/E

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH #07-RES. ADM. No 07-ALC-17-JDZC-2018
APROBACIÓN DE:.....
Fecha: 22/03/2018
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 22/03/2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION PLANIFICACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "REYNA"

ESCALA: S/E

FECHA: FEBRERO 2018

C.C.: 1-03-11-21-000

LAMINA: 7

CONTIENE:

FOTO FACHADA
FOTO LATERAL
UBICACIÒN

RESP. TECNICA:

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
REG. PROF.-C.A.E.M-214

PROPIETARIA:

EDITH AZUCENA REINA SOLORZANO
AMINTA SOLEDAD SOLORZANO

UBICACION:

AVENIDA 17
ENTRE CALLES 12 y 13
PARROQUIA MANTA
CANTÒN MANTA