RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-056

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".*

Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (…)".*

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

Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda *que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*

Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "*Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

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

Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... *Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."*

Que el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: *"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 Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".*

Que el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "*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 Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: *"DETERMINACION 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 Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: *"**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 Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: *"**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. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente".*

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: 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.** Declaratoria de Propiedad Horizontal, **II.** Urbanizaciones, **III.** Restructuración de lotes;* y, ***b)** Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".*

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Telefonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

Que Mediante Certificado de Solvencia No.63387, de fecha 10 de octubre de 2021, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1), se evidencia que los señores Luzuriaga Mera Margarita Andrea y Domínguez Muñoz Pablo David con fecha 18 de agosto de 2017 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 31 de agosto de 2017, realizó en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, la Escritura de Compraventa de un de un lote de terreno, con clave catastral # 2-11-35-85-000 con un área de 800,00m2; se encuentra ubicado en el Barrio Altagracia, de la parroquia Los Esteros del Cantón Manta, el mismo que se encuentra libre de gravamen.

Que Sobre este predio los propietarios construyeron el "CONDOMINIO ALTAGRACIA", para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción PC 507-1317-78081, de fecha 5 de mayo de 2021, otorgado por este GAD Municipal a través de esta Dirección.

Que Mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-140320222314, de fecha 14 de marzo de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor Domínguez Muñoz Pablo David, concluye en lo siguiente: " Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO ALTAGRACIA", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal".

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-210320220951, de fecha 21 de marzo de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *"Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-140320222314, de fecha 14 de marzo de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del CONDOMINIO ALTAGRACIA, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6tª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 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. Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el CONDOMINIO ALTAGRACIA, de propiedad del señor Pablo David Domínguez Muñoz y Sra. Margarita Andrea Luzuriaga Mera, el cual se constituye específicamente en un CONDOMINIO que incorpora dos bloques de viviendas, que complementan un total de 6 viviendas, cada una de ellas cuenta con los ambientes básicos para habitar y están divididos interiormente por un pasaje peatonal, el Bloque A está constituido por las VIVIENDAS 1,2,3 y 4 contienen un patio frontal abierto, planta baja con patio posterior que sirve también de garaje, y la planta alta con losa de cubierta. El Bloque B se compone de las VIVIENDAS 5 y 6, que contiene un patio frontal abierto, planta baja con losa de cubierta, con patio posterior y un área independiente para garaje, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Altagracia, parroquia los Esteros del cantón Manta, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales;*

ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de febrero de 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta. (…)."

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "**CONDOMINIO ALTAGRACIA**", de propiedad de los señores Luzuriaga Mera Margarita Andrea y Domínguez Muñoz Pablo David, el cual se constituye específicamente en un CONDOMINIO ALTAGRACIA, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Altagracia, de la parroquia Los Esteros del Cantón Manta, con clave catastral # 2-11-35-85-000 con un área de 800,00m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMOR ENO

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los veintidós días del mes de marzo del año dos mil veinte y dos.

Firmado electrónicamente por:
EMILIO RONNIE

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

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

ESTUDIO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO ALTAGRACIA

Tabla de contenido

Titulo 1: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS 2

Titulo 2: DATOS GENERALES 4

Titulo 3: ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA, SALA COMUNAL Y GARAJES 6

Titulo 4: INFORMACIÓN GENERAL PARA EL PROCESO 12

Titulo 5: REGLAMENTO INTERNO 14

Titulo 6: PLANOS 22

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

Titulo 1: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1 Área del terreno:

Es el área total del terreno donde se ha implantado el condominio, que pertenece a todo el conjunto de copropietarios.

1.2 Área de construcción:

Comprende toda el área de constitución de las viviendas, así como sus áreas no construidas, distribuidas en planta baja y patios privados.

1.3 Área común:

Es el área o suma de áreas que sean de uso o propiedad comunal de todos los copropietarios del Condominio, como las vías internas, zonas verdes y de esparcimiento.

1.4 Área neta vendible:

Es la sumatoria de todas las áreas vendibles de cada una de las viviendas, y que son bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta las paredes que dividan una propiedad de otra y bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, redes eléctricas, comunicación, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas.

1.5 Alícuota:

Numero de cuatro decimales que representa la parte del todo del CONDOMINIO, correspondiente a cada vivienda, y la sumatoria de todas estas, deberá ser igual a la unidad.

1.6 Cuota de área común:

Es la superficie de área común que se le asigna a cada vivienda para el trámite de tributación respectivo de copropiedad. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás, así como los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bloques edificados y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su vivienda.

Los bienes comunes y de dominio indivisible del CONDOMINIO son los siguientes:

a) El terreno en el que se encuentra implantado el CONDOMINIO.
b) Los cimientos, los muros y la puerta de ingreso principal del cerramiento frontal de ingreso al CONDOMINIO.
c) Las instalaciones generales de energía eléctrica y alumbrado para el ingreso y la vía interna del CONDOMINIO.
d) Las instalaciones de red terciaria del alcantarillado bajo la vía interna del CONDOMINIO.
e) La sala comunal, la vía peatonal interior, y los jardines comunales del CONDOMINIO.
f) Todas las demás partes y elementos del CONDOMINIO que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7 Cuota de terreno:

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA
ALCALDIA
DIRECCION DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Área exclusiva o parte de terreno que le corresponde a cada vivienda para trámites de tributación y copropiedad.

1.8 Valor de la vivienda:

Se refiere al costo total de la vivienda, en el que se incluyen los costos del área neta de la vivienda, la de los patios, las cuotas de áreas comunes y terreno que le correspondan.

Se indica que existirán dos tipos de valores de cada vivienda: el Comercial Municipal de acuerdo con el avalúo catastral vigente, y el de Venta con el valor comercial real para efectos de promoción de venta de las viviendas.

1.9 Vivienda:

Se denomina vivienda, a cada unidad habitacional de una o de dos plantas, con patio frontal y posterior que está implantada en cualquiera de los dos bloques que conforman el condominio que tienen acceso independiente y que comparten una misma vía de acceso peatonal.

1.10 De la exclusividad:

Las cuotas de impuestos o tasas deberán ser cobradas a cada propietario como si se tratase de predios aislados. Cada propietario será dueño exclusivo de su vivienda y comunero en los bienes destinados al uso común. Cada propietario usará su vivienda en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el Condominio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su vivienda.

1.11 Prohibiciones respecto de los bienes exclusivos:

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

1.12 De las obligaciones internas:

Cada copropietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su vivienda, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

Los propietarios de cada una de las viviendas, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General.

1.13 Del mantenimiento:

Las reparaciones de cada vivienda serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; y estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad de la vivienda. Si por no realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio o se ocasionaren graves

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

molestias o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

1.14 De la responsabilidad de los copropietarios:

El estricto cumplimiento del reglamento interno que es parte del presente estudio, queda a cargo de los copropietarios que se responsabilizan a cabalidad de su funcionamiento.

Titulo 2: DATOS GENERALES

2.1 Antecedentes:

El proyecto de construcción del Condominio Altagracia, de código catastral No. 2113585000, según certificado No. PC20200000024 expedido el 9 de marzo del 2020, donde se menciona la aprobación del proyecto según el expediente No. 78981, otorgándose el permiso de construcción P.C.: Nueva, a nombre de Domínguez Muñoz Pablo David de C.I.: 1717434730.

2.2 Ubicación:

Se encuentra ubicado en el Barrio Altagracia de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta.

Cuadro de Medidas y Linderos							
Vértice	Coord. UTM / WGS 84		Desde	Hasta	Distancia (m)	Rumbo	Colindante
	Este	Norte					
P01	534764.37	9893514.82	P01	P02	35.25	Norte a Sur	Calle S/N
P02	534764.23	9893514.49	P02	P03	24.66	Sur a Este	Karla Zambrano Cedeño
P03	534764.45	9893514.38	P03	P04	28.46	Este a Norte	Liviston Quijije y María Loor
P04	534764.57	9893514.64	P04	P01	27.10	Norte a Oeste	Avenida La Amistad

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

2.3 Descripción general del condominio:

El objetivo del proyecto es construir dos bloques de viviendas completando un total de 6, y que cada una de ellas cuente con los ambientes básicos para habitar, y estos bloques estarán divididos interiormente por un pasaje peatonal. El bloque "A" estará constituido por las Vivienda 1, Vivienda 2, Vivienda 3 y Vivienda 4, que contienen un patio frontal abierto, planta baja con patio posterior que sirve también de garaje, y la planta alta con losa de cubierta. El bloque "B" se compone de las Vivienda 5, y Vivienda 6, que contienen un patio frontal abierto, planta baja con losa de cubierta, con patio posterior y una parcela independiente para garaje. Una vez construidos serán comercializadas como propiedad horizontal. La base de este ESTUDIO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL considera a cada una de las seis viviendas, habitable e independiente. De siguientes características técnicas:

Cimentación y Estructura (incluye escalera, y losas de entrepiso y cubierta): De hormigón armado sismo resistente.
Envolvente solida: De ladrillo y bloque, enlucidos, empastados y pintados interior y exteriormente.
Revestimiento de pisos, baños y lavandería: Porcelanato de piso y pared.
Instalaciones eléctricas: De canalización PVC empotradas.
Instalaciones hidro-sanitarias: De canalización PVC empotradas.
Ventanería: Aluminio y vidrio natural
Puertas y anaqueles: Madera y RH
Bordillos: Hormigón simple
Aceras, calzada: Adoquines peatonales
Garajes independientes: Adoquines vehiculares.
Cerramiento: Hormigón armado, envolvente de bloque, enlucido, empaste, pintura.
Puertas de cerramiento: Metálicas deslizables.

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

Titulo 3: ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA Y GARAJES

El terreno es un polígono irregular con una superficie de 800.00m2. El área de construcción para los dos bloques de viviendas es de 592,79 e incluyen las parcelas destinadas a los tres garajes del bloque "B" y que representan el 74.098% del terreno; llegando a obtener un área neta vendible 801.99m2.

3.1 VIVIENDA 1 / BLOQUE A

Ubicada en el bloque A, constituida por planta baja, patio frontal, patio posterior y planta alta, presentando las siguientes características:

3.1.1 **Vivienda 1 / Planta baja** en 46.70m2 de construcción, con las áreas: patio frontal (jardinería), recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, escalera de comunicación con planta alta, lavandería y ; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con la planta alta de la misma Vivienda 1.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con jardín comunal 1 en 6.70m
Por el Sur, lindera con planta baja de la Vivienda 2, en 6.70m.
Por el Este, lindera con patio frontal de la misma Vivienda 1, en 6.97m.
Por el Oeste, lindera con patio posterior de la misma Vivienda 1, en 6.97m.

3.1.2 **Vivienda 1 / Patio frontal** en 8.36m2 de espacio abierto, que se ubica frente a la misma vivienda 1 y sirve de aislante para la vía de circulación común del condominio; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con la planta alta de la misma Vivienda 1.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con jardín comunal 1 en 1.20m
Por el Sur, lindera con patio frontal de la Vivienda 2, en 1.20m.
Por el Este, lindera con circulación peatonal interior del condominio en 6.97m.
Por el Oeste, lindera con planta baja de la misma Vivienda 1, en 6.97m.

3.1.3 **Vivienda 1 / Patio posterior** en 29.97m2 de espacio abierto, que se encuentra en la parte posterior de la misma vivienda 1, tiene un acceso directo desde la calle S/N y sirve de garaje de la vivienda 1; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con sala comunal en 4.30m
Por el Sur, lindera con patio posterior de la Vivienda 2, en 4.30m.
Por el Este, lindera con planta baja de la misma Vivienda 1, en 6.97m.
Por el Oeste, lindera con Calle S/N, en 6.97m.

3.1.4 **Vivienda 1 / Planta alta** en 52.16m2 de construcción, con las áreas: distribuidor, dormitorio master, dormitorio 1, dormitorio 2, y baño compartido; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con losa de cubierta (terraza inaccesible) de la misma Vivienda 1.
Por abajo, lindera con planta baja de la misma Vivienda 1, con espacio libre hacia el patio frontal de la misma Vivienda 1.
Por el Norte, lindera con vacío hacia el jardín comunal 1, en 7.05m

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

Por el Sur, partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el Este en 7.05m, lindera con planta alta de la Vivienda 2; y desde este punto continúa hacia el Este en 0.85m, lindera con vacío hacia el patio frontal de Vivienda 2. Elegido

Por el Este, partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 3.45m; desde este punto gira hacia el este en 0.85m, lindera estas dos extensiones con vacío hacia el patio frontal de la misma Vivienda 1; y desde este punto gira hacia el Sur en 3.52m, lindera con vacío hacia la circulación peatonal interior del condominio.

Por el Oeste, lindera con vacío hacia el patio posterior de la misma Vivienda 1, en 6.95m.

3.2 VIVIENDA 2 / BLOQUE A

Ubicada en el bloque A, constituida por planta baja, patio frontal, patio posterior y planta alta, presentando las siguientes características:

3.2.1 Vivienda 2 / Planta baja en 45.90m2 de construcción, con las áreas: patio frontal (jardinería), recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, escalera de comunicación con planta alta, lavandería y ; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con la planta alta de la misma Vivienda 2.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con planta baja de la Vivienda 1, en 6.70m
Por el Sur, lindera con planta baja de la Vivienda 3, en 6.70m.
Por el Este, lindera con patio frontal de la misma Vivienda 2, en 6.85m.
Por el Oeste, lindera con patio posterior de la misma Vivienda 2, en 6.85m.

3.2.2 Vivienda 2 / Patio frontal en 8.22m2 de espacio abierto, que se ubica frente a la misma vivienda 2 y sirve de aislante para la vía de circulación común del condominio; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con la planta alta de la misma Vivienda 2.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con patio frontal de la Vivienda 1, en 1.20m
Por el Sur, lindera con patio frontal de la Vivienda 3, en 1.20m.
Por el Este, lindera con circulación peatonal interior del condominio en 6.85m.
Por el Oeste, lindera con planta baja de la misma Vivienda 2, en 6.85m.

3.2.3 Vivienda 2 / Patio posterior en 29.46m2 de espacio abierto, que se encuentra en la parte posterior de la misma vivienda 2, tiene un acceso directo desde la calle S/N y sirve de garaje de la vivienda 2; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con patio posterior de la Vivienda 1, en 4.30m
Por el Sur, lindera con patio posterior de la Vivienda 3, en 4.30m.
Por el Este, lindera con planta baja de la misma Vivienda 2, en 6.85m.
Por el Oeste, lindera con Calle S/N, en 6.85m.

3.2.4 Vivienda 2 / Planta alta en 51.28m2 de construcción, con las áreas: distribuidor, dormitorio master, dormitorio 1, dormitorio 2, y baño compartido; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con losa de cubierta (terraza inaccesible) de la misma Vivienda 2.

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

Por abajo, lindera con planta baja de la misma Vivienda 2, con espacio libre hacia el patio frontal de la misma Vivienda 2.
Por el Norte, lindera con planta alta de la Vivienda 1, en 7.05m
Por el Sur, partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el Este en 7.05m, lindera con planta alta de la Vivienda 3; y desde este punto continúa hacia el Este en 0.85m, lindera con vacío hacia el patio frontal de Vivienda 3.
Por el Este, partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 3.33m; desde este punto gira hacia el este en 0.85m, lindera estas dos extensiones con vacío hacia el patio frontal de la misma Vivienda 2; y desde este punto gira hacia el Sur en 3.52m, lindera con vacío hacia la circulación peatonal interior del condominio.
Por el Oeste, lindera con vacío hacia el patio posterior de la misma Vivienda 2, en 6.85m.

3.3 VIVIENDA 3 / BLOQUE A

Ubicada en el bloque A, constituida por planta baja, patio frontal, patio posterior y planta alta, presentando las siguientes características:

3.3.1 **Vivienda 3 / Planta baja** en 45.90m2 de construcción, con las áreas: patio frontal (jardinería), recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, escalera de comunicación con planta alta, lavandería y ; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:
Por arriba, lindera con la planta alta de la misma Vivienda 3.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con planta baja de la Vivienda 2, en 6.70m
Por el Sur, lindera con planta baja de la Vivienda 4, en 6.70m.
Por el Este, lindera con patio frontal de la misma Vivienda 3, en 6.85m.
Por el Oeste, lindera con patio posterior de la misma Vivienda 3, en 6.85m.

3.3.2 **Vivienda 3 / Patio frontal** en 8.22m2 de espacio abierto, que se ubica frente a la misma vivienda 3 y sirve de aislante para la vía de circulación común del condominio; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:
Por arriba, lindera con la planta alta de la misma Vivienda 3.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con patio frontal de la Vivienda 2, en 1.20m
Por el Sur, lindera con patio frontal de la Vivienda 4, en 1.20m.
Por el Este, lindera con circulación peatonal interior del condominio en 6.85m.
Por el Oeste, lindera con planta baja de la misma Vivienda 3, en 6.85m.

3.3.3 **Vivienda 3 / Patio posterior** en 29.46m2 de espacio abierto, que se encuentra en la parte posterior de la misma vivienda 3, tiene un acceso directo desde la calle S/N y sirve de garaje de la vivienda 3; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:
Por arriba, lindera con espacio aéreo.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con patio posterior de la Vivienda 2, en 4.30m
Por el Sur, lindera con patio posterior de la Vivienda 4, en 4.30m.
Por el Este, lindera con planta baja de la misma Vivienda 3, en 6.85m.
Por el Oeste, lindera con Calle S/N, en 6.85m.

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

3.3.4 Vivienda 3 / Planta alta en 51.28m2 de construcción, con las áreas: distribuidor, dormitorio master, dormitorio 1, dormitorio 2, y baño compartido; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con losa de cubierta (terraza inaccesible) de la misma Vivienda 3.

Por abajo, lindera con planta baja de la misma Vivienda 3, con espacio libre hacia el patio frontal de la misma Vivienda 3.

Por el Norte, lindera con planta alta de la Vivienda 2, en 7.05m

Por el Sur, partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el Este en 7.05m, lindera con planta alta de la Vivienda 4; y desde este punto continúa hacia el Este en 0.85m, lindera con vacío hacia el patio frontal de Vivienda 4.

Por el Este, partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 3.33m; desde este punto gira hacia el este en 0.85m, lindera estas dos extensiones con vacío hacia el patio frontal de la misma Vivienda 3; y desde este punto gira hacia el Sur en 3.52m, lindera con vacío hacia la circulación peatonal interior del condominio.

Por el Oeste, lindera con vacío hacia el patio posterior de la misma Vivienda 3, en 6.85m.

3.4 VIVIENDA 4 / BLOQUE A

Ubicada en el bloque A, constituida por planta baja, patio frontal, patio posterior y planta alta, presentando las siguientes características:

3.4.1 Vivienda 4 / Planta baja en 48.27m2 de construcción, con las áreas: patio frontal (jardinería), recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, escalera de comunicación con planta alta, lavandería y ; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con la planta alta de la misma Vivienda 4.

Por abajo, lindera con terreno de condominio.

Por el Norte, lindera con planta baja de la Vivienda 3, en 6.70m

Por el Sur, lindera con propiedad de la señora Karla Zambrano Cedeño en 6.72m.

Por el Este, lindera con patio frontal de la misma Vivienda 4, en 7.49m.

Por el Oeste, lindera con patio posterior de la misma Vivienda 4, en 6.92m.

3.4.2 Vivienda 4 / Patio frontal en 9.04m2 de espacio abierto, que se ubica frente a la misma vivienda 4 y sirve de aislante para la vía de circulación común del condominio; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con la planta alta de la misma Vivienda 4.

Por abajo, lindera con terreno de condominio.

Por el Norte, lindera con patio frontal de la Vivienda 3, en 1.20m

Por el Sur, lindera con propiedad de la señora Karla Zambrano Cedeño, en 1.20m.

Por el Este, partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 3.61m lindera con circulación peatonal interior del condominio, y desde este punto continúa hacia el Sur en 3.98, lindera con jardín comunal 2.

Por el Oeste, lindera con planta baja de la misma Vivienda 4, en 7.49m.

3.4.3 Vivienda 4 / Patio posterior en 28.96m2 de espacio abierto, que se encuentra en la parte posterior de la misma vivienda 4, tiene un acceso directo desde la calle S/N y sirve de garaje de la vivienda 4; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.

Por abajo, lindera con terreno de condominio.

Por el Norte, lindera con patio posterior de la Vivienda 3, en 4.30m.

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

Por el Sur, lindera con propiedad de la señora Karla Zambrano Cedeño, en 4.32m.
Por el Este, lindera con planta baja de la misma Vivienda 4, en 6.92m.
Por el Oeste, lindera con Calle S/N, en 6.55m.

3.4.4 Vivienda 4 / Planta alta en 54.48m2 de construcción, con las áreas: distribuidor, dormitorio master, dormitorio 1, dormitorio 2, y baño compartido; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con losa de cubierta (terraza inaccesible) de la misma Vivienda 4.
Por abajo, lindera con planta baja de la misma Vivienda 4, con espacio libre hacia el patio frontal de la misma Vivienda 4.
Por el Norte, lindera con planta alta de la Vivienda 3, en 7.05m
Por el Sur, lindera con propiedad de la señora Karla Zambrano Cedeño en 7.93m.
Por el Este, partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 3.33m; desde este punto gira hacia el este en 0.85m, lindera estas dos extensiones con vacío hacia el patio frontal de la misma Vivienda 4; y desde este punto gira hacia el Sur en 4.26m, lindera con vacío hacia el jardín comunal 2.
Por el Oeste, lindera con vacío hacia el patio posterior de la misma Vivienda 4, en 6.92m.

3.5 VIVIENDA 5 / BLOQUE B

Ubicada en el bloque B, constituida por planta baja, patio frontal y patio posterior, presentando las siguientes características:

3.5.1 Vivienda 5 / Planta baja en 70.47m2 de construcción, con las áreas: patio frontal (jardinería), recibidor, sala, comedor, cocina, baño social compartido, lavandería, dormitorio master con baño incluido, y dormitorio 1; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con losa de cubierta (terraza inaccesible) de la misma Vivienda 5.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con planta baja de la Vivienda 6, en 6.70m
Por el Sur, lindera con propiedad de la señora Karla Zambrano Cedeño en 6.71m.
Por el Este, lindera con patio posterior de la misma Vivienda 5, en 10.65m.
Por el Oeste, lindera con patio frontal de la misma Vivienda 5, en 10.38m.

3.5.2 Vivienda 5 / Patio frontal en 12.42m2 de espacio abierto, que se ubica frente a la misma vivienda 5 y sirve de aislante para la vía de circulación común del condominio; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con losa de cubierta (terraza inaccesible) de la misma Vivienda 5.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con patio frontal de la Vivienda 6, en 1.20m
Por el Sur, lindera con propiedad de la señora Karla Zambrano Cedeño, en 1.20m.
Por el Este, lindera con planta baja de la misma Vivienda 5, en 10.38m.
Por el Oeste, partiendo del vértice Sur-Este hacia el Norte en 4.40m lindera con jardín comunal 2, y desde este punto continúa hacia el Sur en 5.93, lindera con circulación peatonal interior del condominio.

3.5.3 Vivienda 5 / Patio posterior en 21.38m2 de espacio abierto, que se encuentra en la parte posterior de la misma vivienda 5, y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con patio posterior de la Vivienda 6, en 2.00m.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA
ALCALDIA
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Por el Sur, lindera con propiedad de la señora Karla Zambrano Cedeño, en 2.00m.
Por el Este, lindera con Liviston Quijije y María Loor, en 10.73m.
Por el Oeste, lindera con planta baja de la misma Vivienda 5, en 10.65m.

3.5.4 Garaje Vivienda 5:

Ubicado en la esquina Este del terreno del condominio; cuya prioridad de venta es para el copropietario de la Vivienda 5, constituido por un área de 15.60m2 de pavimento rígido de hormigón para parquear un vehículo y con las siguientes características:

Garaje V5 / Planta baja:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con calle publica la avenida la Amistad con 2.60m
Por el Sur, lindera con jardín comunal 3, en 2.60m
Por el Este, lindera con garaje V6, en 6.00m
Por el Oeste, lindera con jardín comunal 3 en 6.00m

3.6 VIVIENDA 6 / BLOQUE B

Ubicada en el bloque B, constituida por planta baja, patio frontal, patio posterior y planta alta, presentando las siguientes características:

3.6.1 Vivienda 6 / Planta baja en 69.88m2 de construcción, con las áreas: patio frontal (jardinería), recibidor, sala, comedor, cocina, baño social compartido, lavandería, dormitorio master con baño incluido, y dormitorio 1; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con losa de cubierta (terraza inaccesible) de la misma Vivienda 6.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con jardín comunal 3, en 6.70m
Por el Sur, lindera con planta baja de la Vivienda 5, en 6.70m.
Por el Este, lindera con patio posterior de la misma Vivienda 6, en 10.43m.
Por el Oeste, lindera con patio frontal de la misma Vivienda 6, en 10.43m.

3.6.2 Vivienda 6 / Patio frontal en 12.52m2 de espacio abierto, que se ubica frente a la misma vivienda 6 y sirve de aislante para la vía de circulación común del condominio; y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con losa de cubierta (terraza inaccesible) de la misma Vivienda 6.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con jardín comunal 3, en 1.20m
Por el Sur, lindera con patio frontal de la Vivienda 5, en 1.20m.
Por el Este, lindera con planta baja de la misma Vivienda 6, en 10.43m.
Por el Oeste, lindera con circulación peatonal interior del condominio en 10.43m.

3.6.3 Vivienda 6 / Patio posterior en 20.86m2 de espacio abierto, que se encuentra en la parte posterior de la misma vivienda 7, y cuyos linderos y dimensiones se exponen a continuación:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con jardín comunal 3, en 2.00m.
Por el Sur, lindera con patio posterior de la Vivienda 5, en 2.00m.
Por el Este, lindera con propiedad de Liviston Quijije y María Loor, en 10.43m.
Por el Oeste, lindera con planta baja de la misma Vivienda 6, en 10.43m.

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

3.6.4 Garaje V6:

Ubicado en la esquina Este del terreno del condominio; cuya prioridad de venta es para el copropietario de la Vivienda 6, constituido por un área de 15.60m2 de pavimento rígido de hormigón para parquear un vehículo y con las siguientes características:

Garaje V6 / Planta baja:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con calle publica la avenida la Amistad con 2.60m
Por el Sur, lindera con jardín comunal 3, en 2.60m
Por el Este, lindera con garaje V5, en 6.00m
Por el Oeste, lindera con garaje V7, en 6.00m

3.6.5 Garaje V7:

Ubicado en la esquina Este del terreno del condominio; cuya prioridad de venta es para el copropietario de la Vivienda 6, constituido por un área de 15.60m2 de pavimento rígido de hormigón para parquear un vehículo y con las siguientes características:

Garaje V7 / Planta baja:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.
Por abajo, lindera con terreno de condominio.
Por el Norte, lindera con calle publica la avenida la Amistad con 2.60m
Por el Sur, lindera con jardín comunal 3, en 2.60m
Por el Este, lindera con jardín comunal 3, en 6.00m
Por el Oeste, lindera con garaje V6, en 6.00m

Titulo 4: INFORMACIÓN GENERAL PARA EL PROCESO

Se expresan a continuación las áreas generales de ambas plantas de cada vivienda; la sumatoria nos brindara la totalidad del área vendible y la totalidad de los m2 de construcción del condominio.

4.1 Cuadro de áreas por plantas

PLANTAS	Área común (m2)	Área vendible		Área Total (m2)
		Ambiente	(m2)	
Planta baja Vivienda 1 Vivienda 2 Vivienda 3 Vivienda 4 Vivienda 5 + garaje V5 Vivienda 6 + garaje V6+V7	207.21	Área construida	327.12	800.00
		Área no construida (Patios)	265.67	

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

Planta alta Vivienda 1 Vivienda 2 Vivienda 3 Vivienda 4	00.00	Área construida	209.20	209.20
TOTAL	**207.21**		**801.99**	**1,009.20**

4.2 Áreas generales

4.2.1 Área total del terreno: 800.00m2
4.2.2 Total de área común: 207.21m2
4.2.3 Área neta vendible (construcción + patio+ garaje): 801.99m2
4.2.4 Área total: 1,009.20m2

Vivienda	Ambiente	Área neta individual (m2)	Alícuota (%)	Área común (m2)	Área de terreno (m2)	Área total (m2)
Vivienda 1 / Bloque A						
Planta baja	Área construida	46.70	0.0582	12.07	46.58	58.77
	Área abierta (patios)	38.33	0.0478	9.90	38.23	48.23
Planta alta	Área construida	52.16	0.0650	13.48	52.03	65.64
Total Vivienda 1 / Bloque A		**137.19**	**0.1711**	**35.45**	**136.85**	**172.64**
Vivienda 2 / Bloque A						
Planta baja	Área construida	45.90	0.0572	11.86	45.79	57.76
	Área abierta (patios)	37.68	0.0470	9.74	37.59	47.42
Planta alta	Área construida	51.28	0.0639	13.25	51.15	64.53
Total Vivienda 2 / Bloque A		**134.86**	**0.1682**	**34.84**	**134.53**	**169.70**
Vivienda 3 / Bloque A						
Planta baja	Área construida	45.90	0.0572	11.86	45.79	57.76
	Área abierta (patios)	37.68	0.0470	9.74	37.59	47.42
Planta alta	Área construida	51.28	0.0639	13.25	51.15	64.53
Total Vivienda 3 / Bloque A		**134.86**	**0.1682**	**34.84**	**134.53**	**169.70**
Vivienda 4 / Bloque A						
Planta baja	Área construida	48.27	0.0602	12.47	48.15	60.74
	Área abierta (patios)	38.00	0.0474	9.82	37.91	47.82
Planta alta	Área construida	54.48	0.0679	14.08	54.34	68.56
Total Vivienda 4 / Bloque A		**140.75**	**0.1755**	**36.37**	**140.40**	**177.12**
Vivienda 5 / Bloque B + Garaje V5						
Planta baja	Área construida	70.47	0.0879	18.21	70.30	88.68

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 31 MAR 2022 HORA: 11:40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No. MTA-2022-ALC-056

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

	Área abierta (patios)	33.80	0.0421	8.73	33.72	42.53
Garaje V5	Área abierta de garaje	15.60	0.0195	4.03	15.56	19.63
Total Vivienda 5 / Bloque B + Garaje V5		**119.87**	**0.1495**	**30.97**	**119.57**	**150.84**
Vivienda 6 / Bloque B + Garaje V6 + Garaje V7						
Planta baja	Área construida	69.88	0.0871	18.05	69.71	87.93
	Área abierta (patios)	33.38	0.0416	8.62	33.30	42.00
Garaje V6	Área abierta de garaje	15.60	0.0195	4.03	15.56	19.63
Garaje V7	Área abierta de garaje	15.60	0.0195	4.03	15.56	19.63
Total Vivienda 6/Bloque B + Garaje V6+V7		**134.46**	**0.1677**	**34.74**	**134.13**	**169.20**
TOTALES		**801.99**	**1.0000**	**207.21**	**800.00**	**1,009.20**

Titulo 5: REGLAMENTO INTERNO

El Condominio ALTAGRACIA, de código catastral No. 2113585000, se encuentra ubicado en el Barrio Altagracia de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, provincia de Manabí; está compuesto de dos bloques de viviendas, completando un total de 6, el bloque "A" desarrollado en dos niveles que contiene las: VIVIENDA 1, VIVIENDA 2, VIVIENDA 3 y VIVIENDA 4; el bloque "B" desarrollado en un nivel que contiene las: VIVIENDA 5 y VIVIENDA 6, y cuenta con los garajes independientes Garaje V5, Garaje V6 y Garaje V7. Cada vivienda cuenta con los ambientes básicos para habitar; los bloques estarán divididos interiormente por un pasaje peatonal. El fin del condominio ALTAGRACIA es la residencia temporal o perenne.

La Asamblea General de Copropietarios del Condominio Altagracia, ubicado en el barrio Altagracia, parroquia los Esteros, del cantón Manta, provincia de Manabí, en sesión extraordinaria celebrada el día ..... de ..... del 20....., conforme al artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal y en concordancia con el articulo treinta y dos de su reglamento, en ejercicio de sus atribuciones, aprueba y expide el presente Reglamento Interno.

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- OBJETO Y OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO. – El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones para la administración del Condominio Altagracia; siendo, por tanto, de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, arrendatarios, posesionarios, acreedores anticréticos, o cualquier persona que ejerza algún derecho real sobre los bienes inmuebles constituidos en propiedad horizontal en el Condominio Altagracia; sin que su desconocimiento sea causa eximente de responsabilidad.

De igual manera, todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir a través de sus copropietarios o personas que ejerzan cualquiera de los derechos reales sobre los mismos, las disposiciones contempladas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA REVISADO FECHA: 31 MAR 2022 HORA: 11:40 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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

RES. EJEC. No. MTA-2022-ALL-056

Art. 2.- DESTINO Y USO DE LOS BIENES INMUEBLES. - Los inmuebles que son parte del Condominio Altagracia, serán usados de forma exclusiva para vivienda unifamiliar, conforme al objetivo que fue declarado en el régimen de propiedad horizontal, por lo que no se admitirá la desnaturalización del uso del piso que rige en las escrituras primitivas o régimen de propiedad horizontal.

CAPITULO II
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 3.- DERECHOS.- Son derechos de los copropietarios:

a) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal; y, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General, y el presente Reglamento Interno de Administración del Inmueble.
b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
d) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración.

Art. 4.- OBLIGACIONES.- Son obligaciones de los copropietarios:

a) Encontrarse al día en el pago de las expensas previo a realizar la transferencia de dominio de su inmueble, celebración de cualquier contrato de uso sobre el mismo o para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él. Sin este requisito no podrá celebrarse o inscribirse escritura alguna, ni celebrarse contratos de arrendamiento, anticresis o similares.
b) Notificar al Presidente su decisión de celebrar contratos de arrendamiento, anticresis, alquiler temporal o cualquier otro, de su inmueble, con al menos una semana de anticipación. Además, deberá hacer constar en el contrato, la obligación para el usuario de observancia al presente Reglamento Interno.
c) Asistir a las Asambleas Generales de Copropietarios debidamente convocadas, por lo que, en caso de inasistencia, se impondrá la sanción de 10 dólares de los Estados Unidos de América.

CAPITULO III
DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS. - Son bienes de dominio exclusivo, las VIVIENDAS, y GARAJES, conforme se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, muebles y aquellos no declarados como bienes comunes.

Art. 6.- REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Para realizar modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura de las viviendas; y, que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la autoridad competente, si ello fuere necesario.

Art. 7.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIO O USUARIOS RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Son obligaciones de los propietarios o usuarios las siguientes:

a) Pagar las expensas ordinarias de sus inmuebles, los diez primeros días de cada mes por adelantado;

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA
ALCALDIA
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

b) Pagar las expensas extraordinarias fijadas por la Asamblea General;
c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
d) Efectuar las reparaciones a sus respectivos inmuebles, que puedan afectar la infraestructura o salubridad del Condominio o los bienes comunes. La ejecución de estos trabajos de reparación, deberán ser notificados al Presidente a fin de que éste autorice el ingreso de personas que ejecutarán los trabajos, los mismos que podrán realizarse hasta las 18h00;
e) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
f) Mantener en óptimas condiciones las instalaciones de agua potable, especialmente de llaves y válvulas de los inodoros con el objetivo de evitar fugas de agua;
g) Registrar en la administración sus números de teléfono de contacto para llamadas de emergencia.
h) Notificar al Presidente, sobre la instalación de servicios tales como teléfono, internet, televisión por cable u otros, a fin de que autorice el ingreso de las personas encargadas de efectuar dichos trabajos, los cuales podrán efectuarse hasta las 18h00.
i) Notificar al Presidente, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedara encargada de su bien, a fin de que actué en casos de emergencia;
j) Brindar el cuidado apropiado a sus mascotas, a fin de evitar que las mismas generen ruido excesivo que perturbe a los demás copropietarios o usuarios.
k) Mantener a sus mascotas dentro del bien exclusivo de cada propietario o usuario, con las seguridades necesarias a fin de que evitar la proyección de alguna de sus partes, como el hocico y sus extremidades. Los animales podrán circular por las áreas comunales, únicamente en compañía de sus propietarios sujetos de tal manera que impida su fuga. Además, las mascotas cuya peligrosidad sea razonablemente previsible dada su naturaleza y características, deberán transitar con bozal o collar de ahogo, a fin de evitar que causen lesiones. En caso de que se produzcan lesiones por parte de las mascotas, cada propietario de la misma será responsable de los daños y consecuencias legales establecidas en la Ley;
l) Recoger y limpiar los residuos líquidos y sólidos que causen sus mascotas en las instalaciones del condominio
m) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno;

Art. 8.- TABLA DE ALÍCUOTAS

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario del Condominio, se fijarán de acuerdo a la tabla de valores y cifras que acompañan al presente estudio, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Condominio.
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

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL (M2)	ALÍCUOTA (%)
Vivienda 1 / Bloque A			
Planta baja	Área construida	46.70	5.82%
	Área abierta (patios)	38.33	4.78%
Planta alta	Área construida	52.16	6.50%
Total Vivienda 1 / Bloque A		**137.19**	**17.11%**

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

Vivienda 2 / Bloque A			
Planta baja	Área construida	45.90	5.72%
	Área abierta (patios)	37.68	4.70%
Planta alta	Área construida	51.28	6.39%
Total Vivienda 2 / Bloque A		**134.86**	**16.82%**
Vivienda 3 / Bloque A			
Planta baja	Área construida	45.90	5.72%
	Área abierta (patios)	37.68	4.70%
Planta alta	Área construida	51.28	6.39%
Total Vivienda 3 / Bloque A		**134.86**	**16.82%**
Vivienda 4 / Bloque A			
Planta baja	Área construida	48.27	6.02%
	Área abierta (patios)	38.00	4.74%
Planta alta	Área construida	54.48	6.79%
Total Vivienda 4 / Bloque A		**140.75**	**17.55%**
Vivienda 5 / Bloque B + Garaje V5			
Planta baja	Área construida	70.47	8.79%
	Área abierta (patios)	33.80	4.21%
Garaje V5	Área abierta de garaje	15.60	1.95%
Total Vivienda 5 / Bloque B + Garaje V5		**119.87**	**14.95%**
Vivienda 6 / Bloque B + Garaje V6 + V7			
Planta baja	Área construida	69.88	8.71%
	Área abierta (patios)	33.38	4.16%
Garaje V6	Área abierta de garaje	15.60	1.95%
Garaje V7	Área abierta de garaje	15.60	1.95%
Total Vivienda 6 / Bloque B + Garaje V6 + V7		**134.46**	**16.77%**
TOTALES		**801.99**	**100.00%**

Art. 8.- PROHIBICIONES A LOS USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.
- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Hacer construcciones de cualquier índole, modificaciones, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente reglamento Interno;
b) Destinar la vivienda, estacionamiento a un objeto distinto para el cual fueron construidos; o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general; o, cuando afecten a la seguridad, salubridad o conservación del Condominio;
c) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
d) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, Insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
e) Realizar instalaciones de energía eléctrica, agua potable, desagües de aguas servidas sin autorización del Presidente, el mismo que no podrá ni deberá autorizar instalaciones de dichos elementos que sean anti técnicas, y que atenten contra la estética de la fachada externa del condominio, ni en áreas comunales;

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 31 MAR 2022 HORA: 11:40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REF. EJEC. No 177A-2022-ALC-056

f) Realizar ruido excesivo al interior de cada vivienda que afecte la sana convivencia con los demás copropietarios o usuarios. El uso de equipos de música a alto volumen o grupos artísticos queda prohíbo a partir de las 1 a.m.
g) Utilizar su bien exclusivo, como sede para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter;

CAPITULO IV
DE LOS BIENES COMUNES DEL CONDOMINIO ALTAGRACIA

Art. 9.- BIENES COMUNES DEL CONDOMINIO.- Se reputan bienes comunes del Condominio Altagracia, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del mismo, los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios o usuarios, el uso y goce de su piso, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas externas, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 10.- DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS SOBRE BIENES COMUNES.- Los copropietarios o usuarios tienen un derecho indivisible, comunitario y dependiente respecto de los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alícuotas individuales por inmueble; por lo que no podrán apropiarse individual ni exclusivamente sobre los bienes comunes.

El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético o usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Condominio.

Cada copropietario o usuario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes deberán estar al día en el pago de las expensas.

Art. 11.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS SOBRE BIENES COMUNES. - Los copropietarios y usuarios se encuentran obligados a lo siguiente:

a) Velar por el cuidado y buena presentación de los espacios comunales en todo tiempo; especialmente de los elementos de servicios sensibles como son los ascensores, dispositivos magnéticos y electrónicos de seguridad;
b) Solicitar al Presidente, autorización para el uso de la sala comunal, para la realización de un evento particular, con al menos una semana de anticipación, a fin de programar su uso.
c) Realizar la limpieza de las áreas comunes utilizadas en eventos particulares, en un tiempo no mayor a 24 horas después de su ejecución;
d) Utilizar las áreas comunes en eventos particulares, hasta las doce de la noche;
e) Conservar las llaves, tarjetas magnéticas, controles de puertas eléctricas correspondientes a bienes comunales con el debido cuidado a fin de evitar en lo posible su extravío; y, en caso de pérdida dar aviso al Presidente para la adopción de medidas de seguridad que correspondan;
f) Informar a la administración toda sugerencia posible para el mejoramiento de la gestión administrativa; y
g) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

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

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES. - Está prohibido a los copropietarios y usuarios con relación a los bienes comunes lo siguiente:

a) Realizar obras o modificaciones de los espacios comunales, interiores y exteriores del condominio;
b) Utilizar los bienes comunes con un objeto distinto para el cual fueron destinados; o en actividades prohibidas por la Ley, el presente reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios; o, atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general;
c) Ensuciar las áreas comunales, como casa comunal, acceso común, vía peatonal interna, etc.
d) Realizar actos vandálicos contra bienes comunes que ocasionen su daño o destrucción. Los propietarios o usuarios serán directamente responsables de los daños ocasionados por sus dependientes o visitantes, debiendo asumir los costos de reparación;
e) Dejar abiertas las puertas de entrada al Condominio, tanto de paso peatonal como del garaje;
f) El uso de cigarrillo en las áreas comunes al interior del Condominio y cerca de los ductos de ventilación que se encuentran al interior de cada vivienda;
g) Manipular sin autorización del Presidente, las instalaciones de energía eléctrica, luminarias, agua potable, teléfono, cable de datos y voz, y otros elementos del condominio;
h) Ocupar la vía de circulación interna y demás bienes comunes, con mercaderías, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Condominio, quedando facultado el Administrador para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.
i) Realizar ruido excesivo que afecte la sana convivencia con los demás copropietarios o usuarios.
j) Estacionarse en lugares asignados a otros vehículos, sitios prohibidos o en espacios que obstaculicen la entrada o salida de otros vehículos;
k) Usar bocinas, alarmas, equipos de sonido u otros elementos sonoros dentro del área de parqueadero; así como la realización de reuniones sociales en este espacio;
l) Lavar vehículos con compresores dentro del área de parqueaderos;
m) Instalar antenas de radio o televisión en la fachada, paredes, sala comunal y, en general, en los exteriores del Condominio;

Art. 13.- REPARACION DE LOS BIENES COMUNES. - La Asamblea de Copropietarios aprobara la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por Presidente. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad del Condominio, el Presidente podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 14.- MODIFICACION DE LOS BIENES COMUNES. – Únicamente la Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal.

CAPITULO V
DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

Art. 15.- DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa del Condominio y se encuentra conformada por los copropietarios reunidos en la Asamblea que fuera convocada.

El quorum deliberatorio para la discusión y decisión de cualquier asunto relacionado al condominio se encuentra conformado por la mitad de los copropietarios.

Art. 16.- SESIONES. - La Asamblea General de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de

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

cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Las sesiones se instalarán y ejecutarán con los copropietarios presentes, quienes quedan facultados a adoptar las decisiones necesarias.

El Presidente elaborará un acta de lo tratado y acordado en las sesiones, la cual será puesta a conocimiento de todos los condóminos en los lugares comunales.

Art. 17.- PRESIDENTE. - La administración del Condominio está a cargo de un Presidente, quien deberá tener la calidad de copropietario y será designado de forma anual y rotativa conforme al orden en el que adquirió la propiedad de su inmueble.

Art. 18.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE. - Son deberes y atribuciones del Presidente:

a) Realizar el pago de las obligaciones del Condominio como son los servicios básicos y a colaboradores del Condominio;
b) Llevar el registro contable de las cuentas, balances, presupuestos e informes de las Asambleas;
c) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del Condominio; así como la planificación de las obras o actividades que se ejecutaran;
d) Recaudar dentro de los primeros cinco días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, realizar en primer término, una gestión de cobro extrajudicial; y, en caso de que la mora sobrepase de seis cuotas, realizar el cobro de las mismas de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Ley.
e) Administrar los bienes comunes del Condominio, con responsabilidad y eficacia, dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y reglamento interno;
f) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Condominio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
g) Realizar el cobro directo el valor de los daños ocasionados en los bienes comunes efectuados por los propietarios, usuarios o sus dependientes o visitas;
h) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Condominio;
i) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Condominio y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración;
j) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios;
k) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y cuando sea el caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
l) Otorgar la certificación sobre el cumplimiento de obligaciones y pago de expensas a los copropietarios que lo soliciten, especialmente para el caso de transferencias de dominio o constitución de gravámenes sobre los bienes exclusivos;
m) Contratar una póliza de seguro contra incendio, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones;
n) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y ordenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios;
o) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del Condominio, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
p) Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y reglamento interno que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

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

Art. 19.- EXPENSAS ORDINARIAS. - Son expensas ordinarias las indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes del Condominio, que incluyen: gastos de servicios básicos comunales, mantenimiento de jardines y áreas comunes, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble.

El valor de la expensa ordinaria será fijado cada año por la Asamblea General y será igual para todos los inmuebles que conforman el Condominio.

Cada copropietario será responsable del pago de expensas desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo, sin que pueda ser liberado de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, arrendatarios, poseedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 20.- PAGO DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS. - Las expensas ordinarias deben pagarse por adelantado dentro los primeros cinco días de cada mes.

En caso de encontrarse en mora en el pago de las expensas, el copropietario o usuario podrá solicitar al Presidente un acuerdo de pago a fin de cumplir su obligación; no obstante, en el caso de que la mora supere los seis meses, el Presidente queda facultado para imponer una multa equivalente al 10% de un salario básico unificado, por cada mes impago a partir del séptimo.

Art. 21.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. - Son aquellas que fije la Asamblea de Copropietarios, para costear gastos ocasionados por necesidades circunstanciales, eventuales o emergentes.

El pago y valor de las mismas será fijado por la Asamblea General.

En caso de no cumplir con esta obligación, el Presidente queda facultado para imponer una multa equivalente al 10% de un salario básico unificado, por cada mes de incumplimiento.

CAPITULO VI
DE LAS SANCIONES

Art. 22.- SANCIONES. - En caso de que un copropietario o usuario incurra en alguna de las prohibiciones o incumplimiento de las obligaciones previstas en este Reglamento Interno, el Presidente en base a evidencias suficientes, pudiendo consistir estas en verificación personal, testimonial, documental, video o fotografía, podrá imponer las siguientes sanciones:

a) Amonestación verbal por primera vez;
b) Amonestación por escrito en la segunda ocasión; y,
c) Sanción económica equivalente al 10% de un salario básico unificado vigente, en la tercera vez; la cual deberá ser cancelada dentro de los siguientes cinco días a su notificación, siendo que a partir del sexto día, se impondrá el interés de 0,1% por cada día de retraso.

Art. 23.- SANCIONES EN CASO DE MORA EN EL PAGO DE LAS ALÍCUOTAS. - La falta de pago de las alícuotas, sin perjuicio de la ejecución de los procedimientos para su cobro, será sancionada a través de:

a) Publicación de nombres de los deudores en sitios comunales del condominio
b) Prohibición de uso de las instalaciones o de los servicios comunes.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El presente reglamento interno una vez que ha sido analizado y aprobado la Asamblea General de Copropietarios efectuada el día 04 de octubre de 2021, entra en plena vigencia a partir de la presente fecha. Por lo que se dispone que este documento sea íntegramente protocolizado con el acta de la asamblea realizada, en una de las Notarías del cantón Manta.

SEGUNDA. - Constituyen normas subsidiarias del presente Reglamento Interno, las dispuestas en el Reglamento General, Ley de Propiedad Horizontal, Código Orgánico General de Procesos y Código Civil.

Titulo 6: PLANOS

Los planos se presentan como anexos al presente informe.

Atentamente,

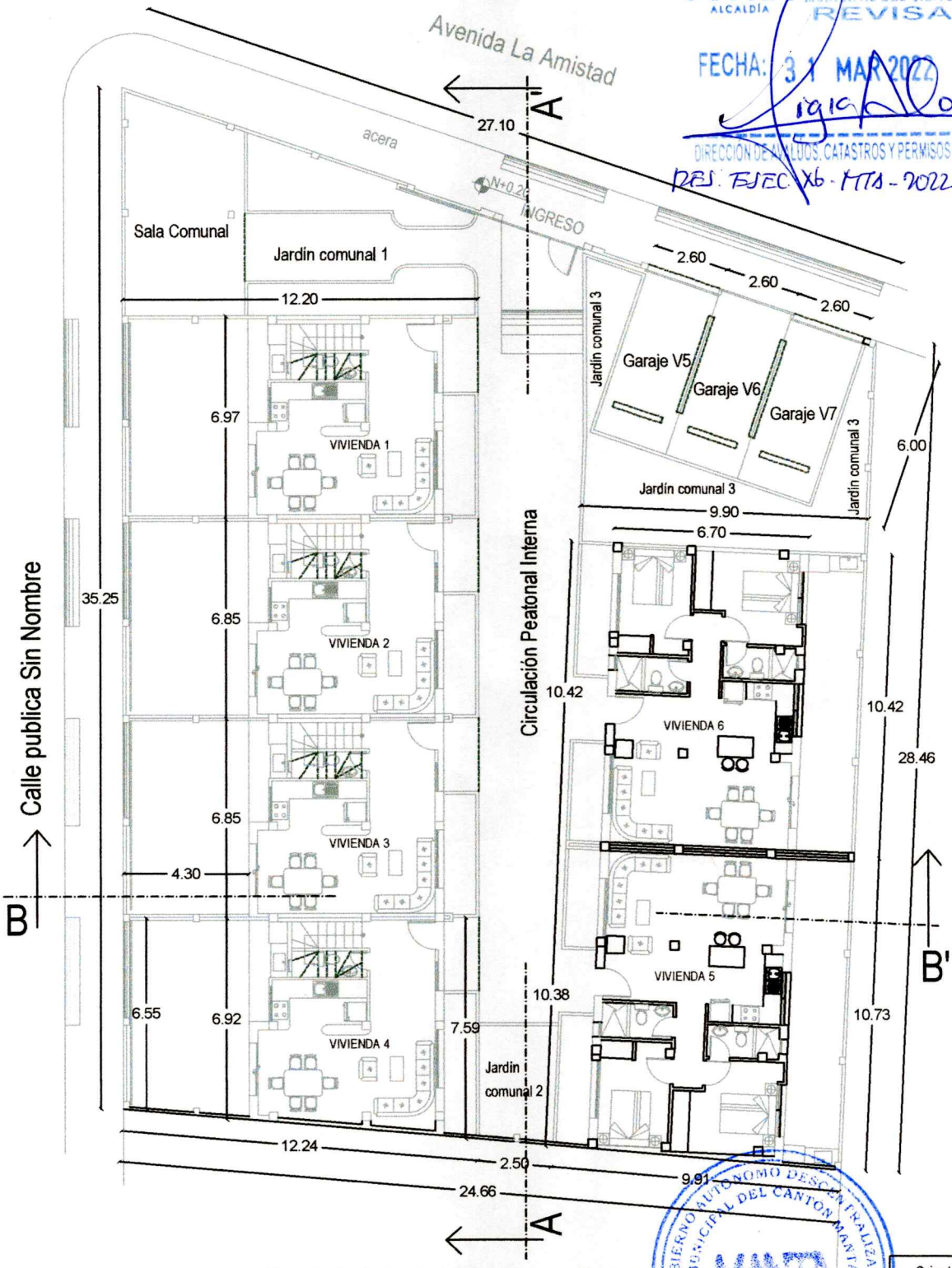
Pablo Domínguez Muñoz
C.I.: 1717434730
Propietario

Elaborado por:

Arq. Edison Mendoza Reyes
C.I.: 1309068045
Cel: 0996631053
REGISTRO SENESCYT 1060-08-818475

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 31 MAR 2022 HORA: 11:40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. N6. MTA-2022-ALC-056

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

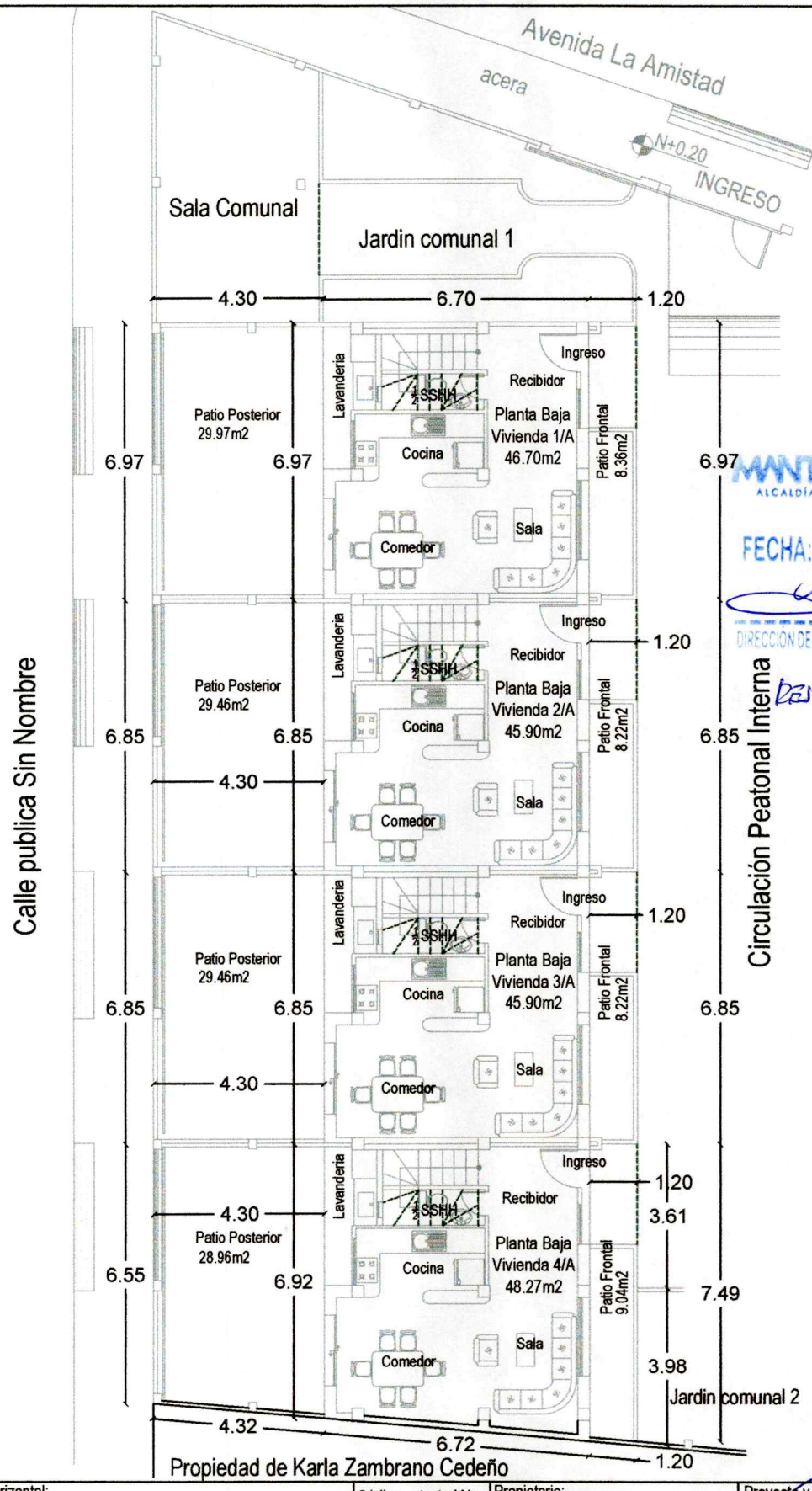


MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO FECHA: 31 MAR 2022 HORA: 11:40 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
DBS: EJEC-X6-MTA-2022-ALC-056

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

Orientación:

Propiedad Horizontal:			Código catastral No.:	Propietario:	Proyecto y Responsabilidad Técnica:
CONDOMINIO "ALTAGRACIA"			2113585000		
Contiene: Planta de Condominio	Lamina: 1 / 5	Fecha: Ene. 2022	Escala: 1: 200	Pablo Domínguez Muñoz	Edison Mendoza Reyes REGISTRO SENESCYT 1060-08-818475

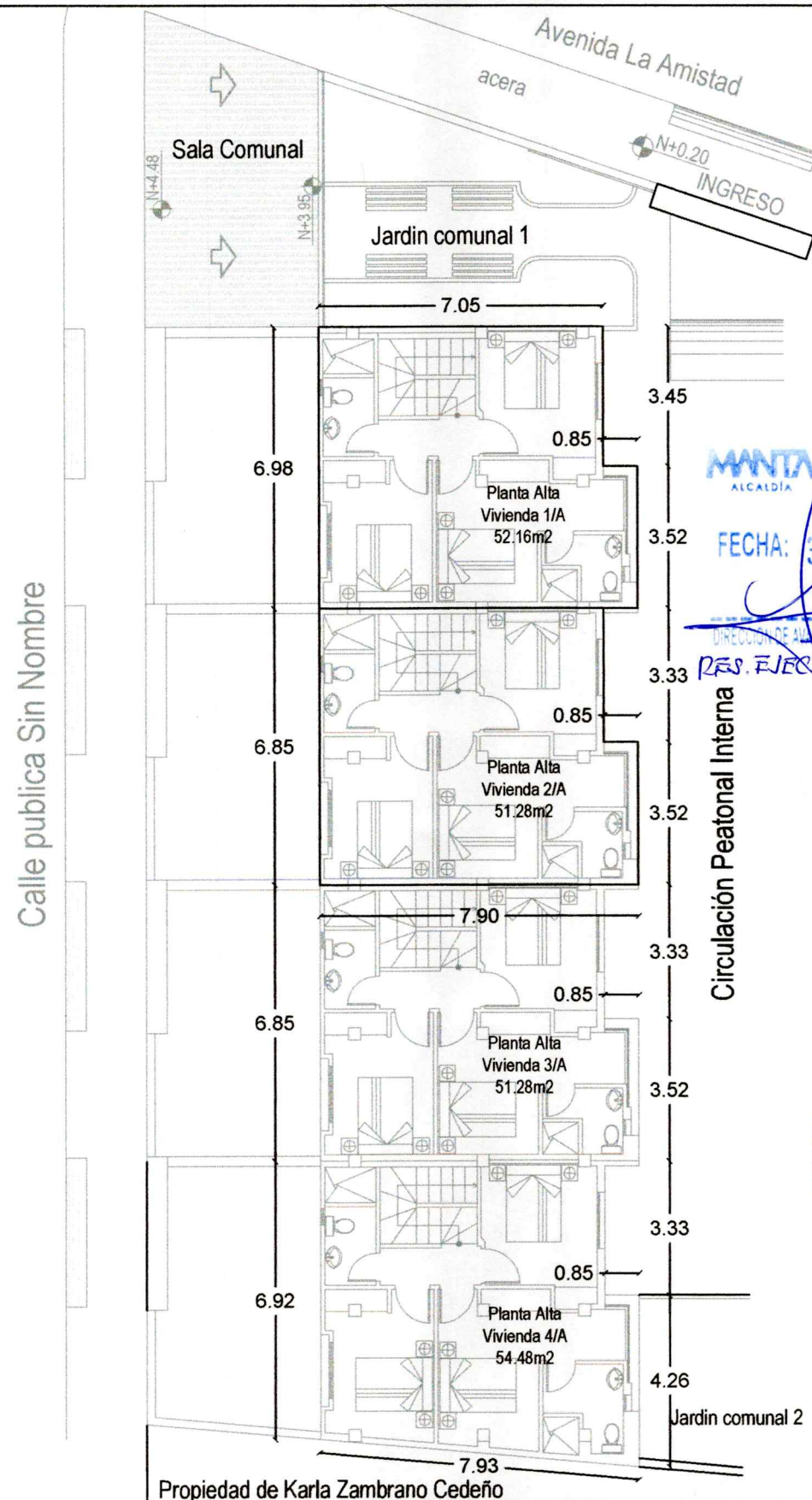


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 31 MAR 2022 HORA: 11:40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. X6 MTA-2022-ACI-051

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

Orientación:

Propiedad Horizontal:			Código catastral No.:	Propietario:	Proyecto y Responsabilidad Técnica:
CONDOMINIO "ALTAGRACIA"			2113585000	Pablo Domínguez Muñoz	Edison Mendoza Reyes REGISTRO SENESCYT 1060-08-818475
Contiene: Planta baja "Bloque A"	Lamina: 2 / 5	Fecha: Ene. 2022	Escala: 1: 150		

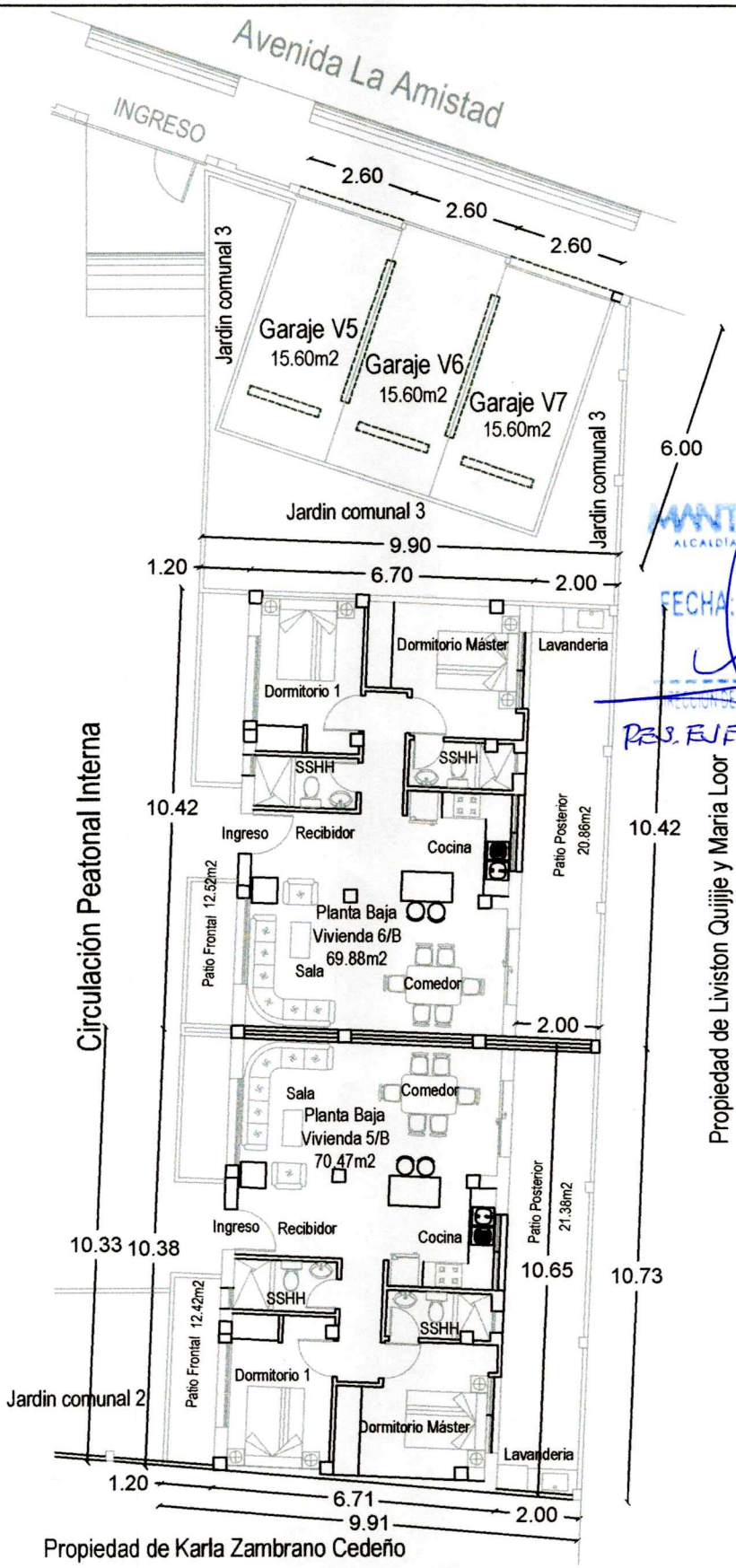


MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 31 MAR 2022 HORA: 11:40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC No. MTA-2022-AU-056

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

Orientación:

Propiedad Horizontal:			Código catastral No.:	Propietario:	Proyecto y Responsabilidad Técnica:
CONDOMINIO "ALTAGRACIA"			2113585000		
Contiene: Planta alta "Bloque A"	Lamina: 3 / 5	Fecha: Ene. 2022	Escala: 1: 150	Pablo Domínguez Muñoz	Edison Mendoza Reyes REGISTRO SENESCYT 1060-08-818475

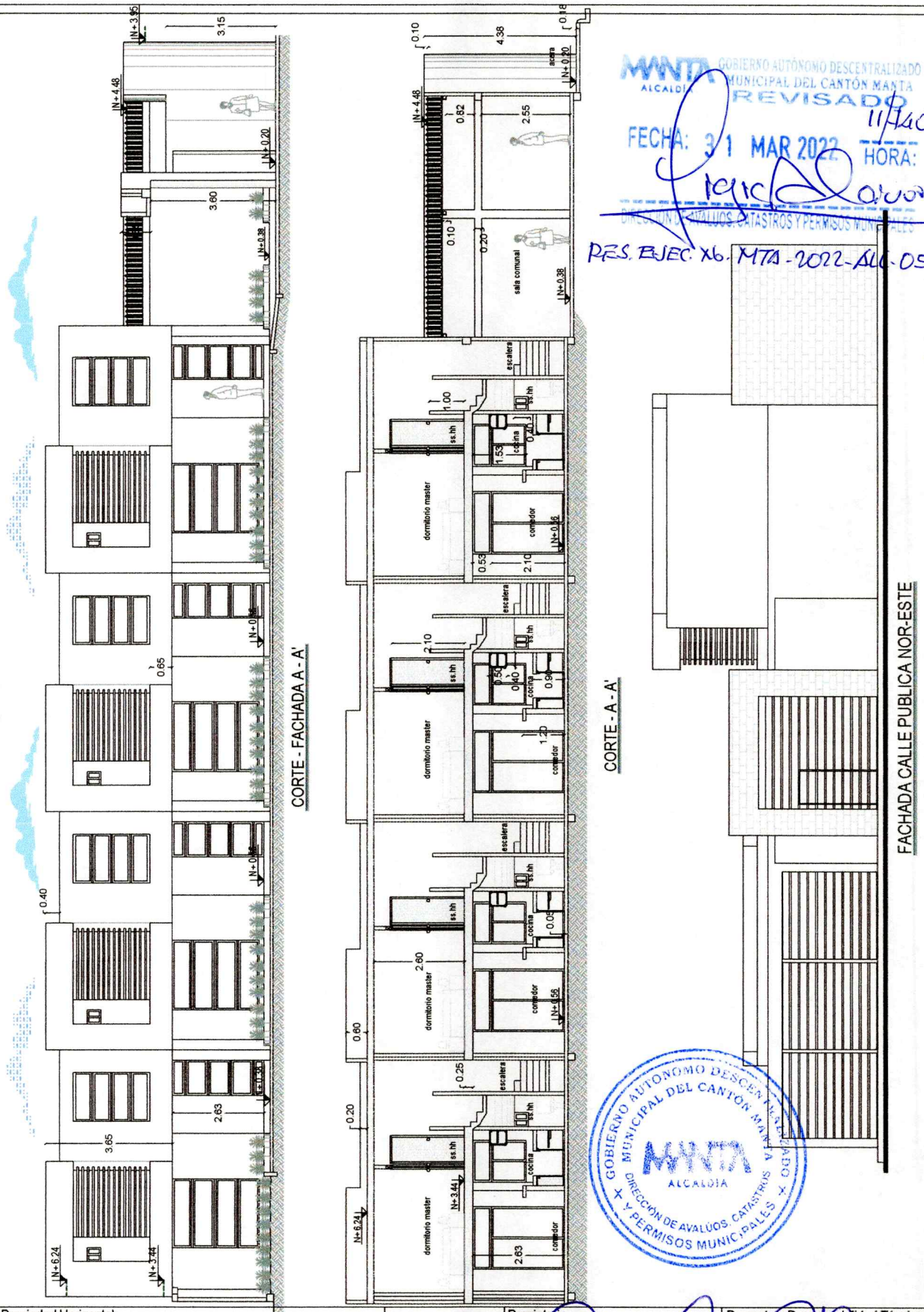


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 31 MAR 2022 HORA: 11:40
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PBS. EJFC. No MTA. 2022. ALL-056

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

Orientación:

Propiedad Horizontal:			Código catastral No.:	Propietario:	Proyecto y Responsabilidad Técnica:
CONDOMINIO "ALTAGRACIA"			2113585000	Pablo Domínguez Muñoz	Edison Mendoza Reyes REGISTRO SENESCYT 1060-08-818475
Contiene: Planta única "Bloque B"	Lamina: 4 / 5	Fecha: Ene. 2022	Escala: 1: 150		



Propiedad Horizontal:			Código catastral No.:	Propietario:	Proyecto y Responsabilidad Técnica:
CONDOMINIO "ALTAGRACIA"			2113585000	Pablo Domínguez Muñoz	Edison Mendoza Reyes REGISTRO SENESCYT 1060-08-818475
Contiene: Fachadas y Cortes	Lamina: 5 / 5	Fecha: Ene. 2022	Escala: 1: 150		