RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-031

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

Que, el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: "*Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.*".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*.

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

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

Que, el parágrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: "*Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.*".

Que, el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "*Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*".

Que, el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*".

Que, los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: "*b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; […] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; […]*".

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: "*Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.*"

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

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: "*Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. […] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.*".

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: "*Determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.*".

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial 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.

Artículo 773.- *RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, 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 Procuraduría Síndica, 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 Procuraduría Síndica; 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 que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.
Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: "(…) *EN EL ÁMBITO DE URBANIS*MO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: *a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de*

acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.

Que, Mediante documento s/n de fecha 13 de diciembre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por los señores Quijije Zambrano Pablo Vinicio y Reyes Chávez Gisella Marianela, propietarios del "EDIFICIO REYES QUIJIJE", en el cual en su parte pertinente indican lo siguiente:

"… Yo, QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO con C.I.# 130414284-5 y REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA con C.I.# 1306950971, solicitamos a Usted de la manera más cordial, nos ayude con la aprobación del Estudio de Propiedad Horizontal, ubicada en Manta, parroquia Tarqui, de la ciudadela el Palmar Tercera etapa lote número 3 manzana 4, clave catastral 2-11-37-24-000 con el fin de realizar la legalización de la propiedad Horizontal…"

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-060220242127, de fecha 06 de febrero de 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza–Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

"… 6.- CONCLUSION. Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO REYES QUIJIJE" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta- sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal…"

Que, Mediante Certificado de Solvencia No. 83821, de fecha 30 de enero de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/5); se constata una Compraventa, por parte del vendedor BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA, a favor de REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA y QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO; con respecto al inmueble signado con el No. tres (3) de la manzana cuatro del programa de viviendas PALMAR III ETAPA de la parroquia Tarqui del cantón Manta, dentro de los siguientes linderos y medidas: por el Norte, con siete metros y lindera con Av. principal; por el Sur, con seis metros ochenta y tres centímetros y lindera con lote cinco; por el Este con quince metros y lindera con lote n. cuatro; por el Oeste con quince metros lindera con lote n. dos; con una superficie total de ciento tres metros cuadrados setenta y tres decímetros cuadrados; de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Primera del cantón Manta el 31 de marzo de 1993 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 17 de mayo de 1993.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-150220241335, con 15 de febrero de 2024, suscrito por la Abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-060220242127, de fecha 06 de febrero de 2024; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO REYES QUIJIJE" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta- sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Por lo que, acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al "**EDIFICIO REYES QUIJIJE"**; bien perteneciente a REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA y QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO; con respecto al inmueble signado con el No. tres (3) de la manzana cuatro del programa de viviendas PALMAR III ETAPA de la parroquia Tarqui del cantón Manta; con una superficie total de ciento tres metros cuadrados setenta y tres decímetros cuadrados y con clave catastral 2-11-37-24-000.

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "**EDIFICIO REYES QUIJIJE"**; bien perteneciente a REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA y QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO; con respecto al inmueble signado con el No. tres (3) de la manzana cuatro del programa de viviendas PALMAR III ETAPA, de la parroquia Tarqui del cantón Manta; con clave catastral 2-11-37-24-000, con

una superficie total de terreno de: 103,73 m2; área neta vendible: 148,81 m2; área común: 106,48 m2; área total: 255,29 m2.

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Firmado electrónicamente por:
ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

Notifíquese y cúmplase. -

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 15 días del mes de febrero del año dos mil veinte y cuatro.

Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO

REYES

QUIJIJE

DICIEMBRE 2023

Recibí 03/12/2024 14:23

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

1. DEFINICION DE TERMINOS
2. DATOS GENERALES
3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
5. CUADRO DE ALICUOTAS
6. CUADRO DE GASTOS COMUNES
7. REGLAMENTO
8. PLANOS

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

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el conjunto habitacional, perteneciendo esta área a los copropietarios de este.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de construcción de las casas distribuidas en planta baja; planta alta y patio privado y de los departamentos.

1.3.- AREA COMUN:
Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios como las calles, aceras, áreas sociales y recreacionales, áreas verdes, exceptuando el terreno que, siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:
Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las casas y departamentos y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del conjunto habitacional. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las casas y departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen la una de la otra y de los bienes de propiedad común, y 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 casa o departamento.

1.5.- ALICUOTA:
Número de cuatro decimales que representa la parte de todo el conjunto habitacional, correspondiente a cada casa o departamento. La sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:
Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada casa o departamento, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisibles del conjunto habitacional, los siguientes:

a) El terreno en el que se encuentra implantada el conjunto habitacional con inclusión de los espacios destinados a circulación. Y los accesos generales del conjunto habitacional.
b) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a una casa o departamento de la otra.
c) Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del conjunto habitacional.
d) La cisterna; los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
e) Los sistemas de agua servidas y aguas lluvias.
f) Las calles internas y las aceras respectivas.
g) El área comunitaria y espacios deportivos y las áreas verdes, y,
h) Todas las demás partes y elementos del conjunto habitacional 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 casa, estacionamiento o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:
Representa el costo total de cada casa o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la casa o departamento 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 con el avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los departamentos del edificio.

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

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA (1306950971) y QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO (1304142845), de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada en la Notaria Primera de Manta el 31 de marzo de 1993 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 17 de mayo de 1993, Ficha registral-Bien inmueble 83821, son propietarios de un lote de terreno ubicado en MZ-4TA LT.03 EL PALMAR III ETAPA, sobre el cual se ha construido el EDIFICIO "REYES QUIJIJE" que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El lote terreno en el que se emplaza el EDIFICIO "REYES QUIJIJE" se encuentra ubicado en el Palmar Etapa III MZ-4TA LT.03, posee el código catastral 2-11-37-24-000, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Frente: 7,00m.- lindera con Avenida Principal.
Atrás: 6,83m.- lindera con lote 5.
Costado Derecho: 15,00m.- lindera con lote 4.
Costado Izquierdo: 15,00m.- lindera con lote 2.
Área: 103,73m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO "REYES QUIJIJE":

EDIFICIO "REYES QUIJIJE" se compone de 3 plantas que son: PLANTA BAJA, PRIMER PISO ALTO Y TERRAZA, que se encuentran señaladas en los planos adjuntos en el presente estudio, la edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado y Metálica.
- Entrepiso: Losa de Hormigón Armado
- Escalera: Hormigón Armado
- Paredes: Bloque o similar
- Pisos: Hormigón Armado revestido con Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas en pisos y paredes
- Instalaciones sanitarias: Empotradas en pisos y paredes
- Ventanas: Aluminio y vidrio blanco.
- Cubierta: Metálica.
- Puertas: Madera y metálica.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

3.1.-PLANTA BAJA.

Ubicada sobre el nivel +0.20 del edificio compuesta por el DEPARTAMENTO 001, PATIO DEL DEPARTAMENTO 001, ÁREA COMÚN (PORCHE) Y PARTE DEL ÁREA COMÚN DE LA ESCALERA, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 (63.24M2)

Bodega

Departamento 001 ubicado en el nivel +0.20 que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño, y dos dormitorios, siendo las medidas y linderos las siguientes:

Por arriba: lindera con el DEPARTAMENTO 002 y parte del ÁREA COMÚN (ESCALERA) en 63.24m2.
Por abajo: lindera con terreno en 63.24m2.
Por el Oeste: lindera con PATIO DEL DEPARTAMENTO 001 en 5.89m.

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

Por el Este: Partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.1m; desde ese punto gira hacia el oeste en 0.7m; desde ese punto gira hacia en suroeste en 1.07m; desde ese punto gira hacia el sur en 2.09 y lindera en sus 4 extensiones con ÁREA COMÚN (PORCHE).
Por el Norte: Partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5.94m, desde ese punto gira hacia el norte en 0.97m lindera en las 2 extensiones con PATIO DEL DEPARTAMENTO 001; desde ese punto gira hacia el este en 3.7m y lindera con LOTE No.2; desde ese punto gira hacia el sur en 0.99m, desde ese punto gira hacia el este en 1.06m y lindera en las 2 extensiones con ÁREA COMÚN (ESCALERA).
Por el Sur: lindera con LOTE No. 4 en 9.26m.
Área: 63.24M2.

3.1.2.- PATIO DEPARTAMENTO 001 (14.69m2).

El acceso a este PATIO DEPARTAMENTO 001 es desde el DEPARTAMENTO 001.

Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte del DEPARTAMENTO 002 en 14.69m2
Por abajo: lindera con terreno en 14.69m2.
Por el Oeste: lindera con LOTE No. 5 en 6.83m.
Por el Este: Partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0.97m; desde ese punto gira hacia el oeste en 5.94m; desde ese punto gira hacia el sur en 5.89my lindera en sus 3 extensiones con DEPARTAMENTO 001.
Por el Norte: lindera con LOTE No.2 en 7.27m.
Por el Sur: lindera con LOTE No.4 en 1.33m.
Área: 14.69m2.

3.2.-PRIMER PISO ALTO.

Ubicada sobre el nivel +3.00 del edificio compuesta por el DEPARTAMENTO 002 Y PARTE DEL ÁREA COMÚN DE LA ESCALERA, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.2.1.- DEPARTAMENTO 002 (70.88M2)
Departamento 002 ubicado en el nivel +3.00 que posee Sala con estantería y balcón, Comedor, Cocina, Baño, y dos dormitorios, siendo las medidas y linderos las siguientes:

Por arriba: lindera con ÁREA COMÚN (TERRAZA) y cubierta de la misma en 70.88m2.
Por abajo: lindera con el DEPARTAMENTO 001, parte del PATIO DEPARTAMENTO 001 Y ÁREA COMÚN (PORCHE) y (ESCALERA) en 70.88m2.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia el PATIO DEPARTAMENTO 001 en 5.89m.
Por el Este: lindera con vacío hacia el ÁREA COMÚN (PORCHE) en 7.00m.
Por el Norte: Partiendo desde el oeste hacia el este en 3.26m y lindera con vacío hacia el PATIO DEPARTAMENTO 001; desde ese punto sigue con dirección al este en 4.65m y lindera con ÁREA COMÚN (ESCALERA); desde ese punto sigue con dirección al este en 1.69m, desde ese punto gira hacia el norte en 0.99m y lindera en las 2 extensiones con vacío hacia ÁREA COMÚN (ESCALERA PLANTA BAJA); desde ese punto gira hacia el este en 2.03m y lindera con LOTE No.2.
Por el Sur: lindera con LOTE No.4 en 11.62m.
Área: 70.88m2.

3.3.-SEGUNDO PISO ALTO.

Ubicada sobre el nivel +6.00 del edificio compuesta por ÁREA COMÚN (TERRAZA), esta área común cuenta con una pequeña BODEGA.

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

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

PLANTA	AREA COMUN m2	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL CONSTRUCCION m2
		CONSTRUIDA m2	NO CONSTRUIDA m2	
PLANTA BAJA				
DEPARTAMENTO 001	25.80M2	63.24M2		89.04M2
PATIO DEPARTAMENTO 001			14.69M2	14.69M2
PRIMER PISO ALTO				
DEPARTAMENTO 002	4.48M2	70.88M2		75.36M2
SEGUNDO PISO ALTO				
TERRAZA COMÚN	76.20M2			76.20M2
TOTAL	**106.48M2**	**134.12M2**	**14.69M2**	**255.29M2**

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno: **103.73m2.**

4.2.2. Total de construcción: **255.29m2.**

4.2.3. Total de Área Común: **106.48m2.**

4.2.4. Área Neta Vendible: *Construida (departamentos) 134.12m2

*No Construida (patio) 14.69m2

TOTAL, ÁREA NETA VENDIBLE: **148.81m2.**

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 27 FEB 2024 HORA: 10h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PEI. REC. MTA-2024-ALC-031

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

5.-CUADRO DE ALICUOTAS

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
EDIFICIO "REYES QUIJIJE"					
DEPARTAMENTO 001	63.24	0,4250	44.08	45.25	108.49
PATIO DEPARTAMENTO 001	14.69	0,0987	10.24	10.51	25.20
DEPARTAMENTO 002	70.88	0,4763	49.41	50.72	121.60
TOTALES	**148.81**	**1,0000**	**103.73**	**106.48**	**255.29**

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 001	42.50
PATIO DEPARTAMENTO 001	9.87
DEPARTAMENTO 002	47.63

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

7.- REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "REYES QUIJIJE".

CAPITULO PRIMERO:

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

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

Planta Baja: compuesta por el DEPARTAMENTO 001, PATIO DEL DEPARTAMENTO 001, ÁREA COMÚN (PORCHE) Y PARTE DEL ÁREA COMÚN DE LA ESCALERA.

Primer piso alto: Compuesto por el Departamento 002 Y PARTE DEL ÁREA COMÚN DE LA ESCALERA.

Segundo piso alto: Compuesto por ÁREA COMÚN TERRAZA.

Art. 3.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos de referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

Art. 4.- Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

a.- El terreno sobre el que se asienta el edificio con inclusión de los espacios destinados a retiros y/o soportales.
b.- Las cubiertas del Edificio, así como, accesos, gradas y patios, etc.
c.- La estructura o elementos resistentes del Edificio.
d.- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
e.- Los ductos de instalaciones.
f.- Las fachadas en planta baja del edificio.
g.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios.
h.- La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable.
i.- Todo el sistema de agua potable del edificio.
j.- Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
k.- Las escaleras ingreso principal.
l.- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del EDIFICIO "REYES QUIJIJE", es dueño exclusivo de su respectivo departamento o local, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior, así como los ductos que atravesando su local o departamento sirven a otros copropietarios.

CAPITULO SEGUNDO. -

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

Art. 7- La Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del Edificio que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración y conservación del Edificio. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurran a las Asambleas o voten en contra.

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

Art. 8.- DE LAS SESIONES. - La Asamblea de los copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los primeros tres meses de cada año, y extraordinariamente cuando la soliciten o crean convenientes los copropietarios o el Administrador. En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a través del Director. Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los locales o departamentos, y con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión. No se contará dentro de los ocho días de anticipación, el día de entrega de la notificación ni el día en que se realiza la Asamblea.

Art. 9.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 10.- CONCURRENCIA. - El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse presentar por una tercera persona mediante carta-poder dirigida al Administrador. Las Juntas o Asambleas deberán llevarse a efecto en un departamento del Edificio que se destine para el efecto.

Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, sí así lo acordaren los concurrentes.

Art. 12.- DIRECCIÓN Y SECRETARIA. - La Asamblea deberá ser presidida por el Director Principal o Suplente y actuará como Secretario el Administrador.

Art. 13.- QUORUM. - Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos. Sí no hubiera dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la Asamblea con los copropietarios que asistan.

Art. 14.- RESOLUCIONES. - La resolución de la Asamblea se tomará por simple mayoría de los votos asistentes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al local o departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad mediante certificación otorgada por la administración.

Art. 15.- RESOLUCIONES ESPECIALES. - Se requerirá el ochenta por ciento del voto de los asistentes, en los siguientes casos:
a) La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes.
b) Reforma al Reglamento Interno.
c)Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en casos de destrucción parcial del Edificio.
d)La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumento, en el sentido vertical u horizontal requerirá del consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

Art. 16.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA. - Son los siguientes:

a) Nombrar y remover a los Directores Principales y Suplentes de la Asamblea y el Administrador del Edificio y fijar su remuneración.
b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración.
c) Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Edificio y señalar sus respectivas remuneraciones
e) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cinco salarios mínimos vitales.
f) Reformar este Reglamento Interno. El Administrador hará protocolizar e inscribirá las reformas para que surtan efecto.
g) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
h) Autorizar a los copropietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficios del Edificio o departamentos.
i) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
j) Exigir cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informe que presente, cuando estime conveniente y de modo especial al terminar el período.

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

k) Resolverá las sanciones que de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios infractores,
l) Conocer y resolver cualquier otro asunto que no esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento, que sean de interés general para los copropietarios del Edificio.
m) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los Reglamentos.
n) Interpretará con fuerza obligatoria este Reglamento.
o) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del Edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos.

Art. 17.- ACTAS. - Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevarán las firmas del Director y del Secretario.

CAPITULO TERCERO:

DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTES Y ADMINISTRADOR. -

Art. 18.- El Director Principal y su suplente serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Art. 19.- Para ser Director Principal o Suplente se requiere ser copropietario del Edificio. El cargo deberá ser desempeñado en forma gratuita. El Director Suplente reemplazará automáticamente al Principal con las mismas atribuciones y deberes antes señaladas por el Director Principal, en caso de falta o impedimento temporal. Sí el retiro del Principal fuera definitivo, el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del período para el que fueron nombrados.

Art. 20.- ATRIBUCIONES. - Son atribuciones del Director:

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietario.
b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
c)Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea.

Art. 21.- DEL ADMINISTRADOR. - El Administrador nombrado por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales.
Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Edificio.

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
c) Efectuar los gastos de administrador;
d) Cumplir y hacer cumplir la Ley. Los Reglamentos y Ordenanzas que se hubiera expedido o se expidieran en el futuro sobre la Propiedad Horizontal. Así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios;
e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantendrá bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales;
g) Cobrar por la vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.

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

h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los copropietarios del Edificio.
i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas más sanciones establecidas por la Ley y Reglamentos. El producto de dicha multa se ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador.
j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo.
k) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos, y todos los documentos que tengan relación con este Edificio.
l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los copropietarios del Edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de los locales;
m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de Copropietarios;
n) Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplirá lo indicado en el artículo pertinente de éste reglamento.

CAPITULO CUARTO:

DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 23.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Los copropietarios de los locales o departamentos del Edificio, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:
a) Usar y gozar de su local o departamento en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos;
b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias:
c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
e) Realizar las obras que estime conveniente a su local, de acuerdo con este Reglamento;
f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicio al derecho de los demás copropietarios, no vayan contra las disposiciones legales y este Reglamento.

Art. 24.- Los dueños de departamentos o locales ubicados en el EDIFICIO "REYES QUIJIJE", tienen el derecho exclusivo de acceso a los corredores internos y áreas comunales.

Art. 25.- Lo Copropietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando lo requieren determinadas circunstancias como instalaciones reparaciones y otros, acordadas por la Junta de Copropietarios.

Art. 26.- Los Copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.

Art. 27.- Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc., en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar cosas golpeando contra las caras exteriores del Edificio.

Art. 28.- No se podrá echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, y en todo caso la basura será sacada a las aceras en fundas plásticas cuando pasen los carros recolectores de la misma.

Art. 29.- No se permitirá el tránsito de animales, en las áreas comunales del edificio.

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

Art. 31.- Los dueños de cada local o departamento no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería de su departamento o local sin autorización escrita y expresa del Administrador del Edificio, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar sí los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

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

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

Art. 33.- El ocupante de un departamento o local sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlo para el uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.

Art. 34.- Son obligaciones de los copropietarios:

a) Concurrir con puntualidad a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios
b) Contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima del seguro, en las cuotas que se establezcan en estos reglamentos. Estas cuotas deberán ser satisfecha dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial.
c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del edificio, esta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea.
d) El copropietario que se aleje de su departamento o local por más de dos días, deberá entregar la llave de aquel, a la persona de confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso al Administrador de la entrega, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencia como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.
e) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 35.- Al transferir el departamento o local se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.

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

Art. 37- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de la Asamblea de Copropietario, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

Art. 38.- Lo impuestos de cada local o departamento serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía eléctrica y teléfonos, para lo cual tendrán sus medidores individuales.

CAPITULO QUINTO:

DE LAS SANCIONES. -

Art. 39.- En caso de incumplimiento o infracción de las disposiciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determina:

a) Los que infringieren a las disposiciones contenidas en los Arts. 32, 33 y 34, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez Competente de esta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiera lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado primitivo.
b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestos por la Asamblea de Copropietarios y de conformidad con este Reglamento, serán demandados ante un Juez de lo Civil según la cuantía, con sede en esta ciudad, en Juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quien deberá además reclamar los intereses de la Ley desde que dichas cuotas no hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiera lugar.
c) Los que infringieren las regulaciones constantes en los Arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de este Reglamento, serán amonestados por el Administrador ante la autoridad competente, quien lo sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

Art. 40.- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiera cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituido por la Asamblea.

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

Art. 41.- La Asamblea de Copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contempladas en este Reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES. -

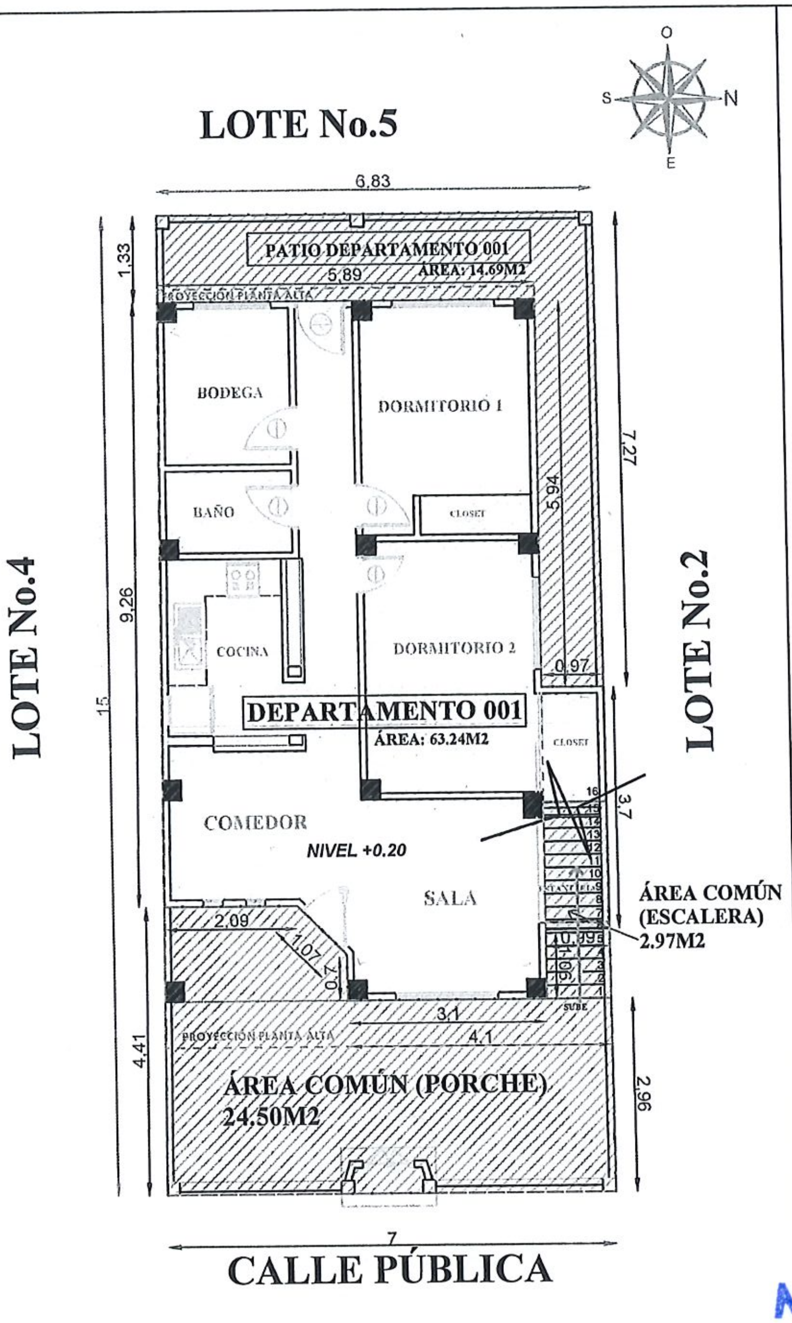
Art. 42.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza de la materia, no obstante, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha acción solo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo de la notificación y si hubiera el estado impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se lo haya aprobado.

Manta, DICIEMBRE 2023.

Arq. Cristhian Zambrano Solorzano.
Reg. Prof. Senescyt 1016-2019-2125262

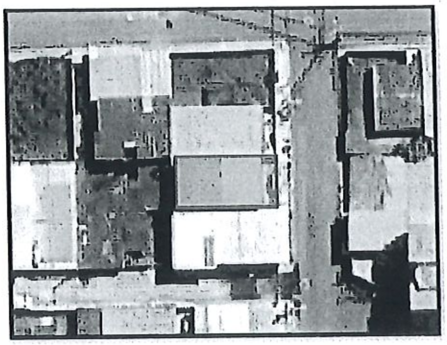
MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 27 FEB 2024 HORA: 10h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REV EJEC. MTA-2024-AUC-031

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



PLANTA BAJA

esc. 1:100



PROPIETARIO:

EDIFICIO
"REYES QUIJIJE"

REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA (1306950971)
QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO (1304142845)

RESPONSABLE TÉCNICO:

Arq. Cristhian Zambrano Solorzano.
Reg. Prof. Senescyt 1016-2019-2125262

OBRA:

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "REYES QUIJIJE"

CONTIENE:

PLANTA BAJA

CLAVE CATASTRAL:	FECHA:
2-11-37-24-000	DICIEMBRE 2023

UBICACIÓN:

El Palmar
Etapa III MZ-4TA LT.03
PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA

ESCALA:	LÁMINA:
1:100	1

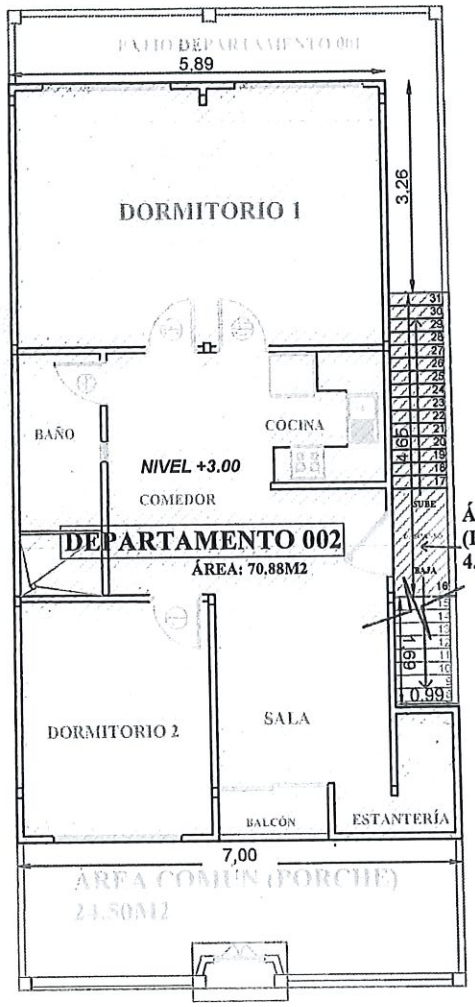
ORIENTACIÓN:

SELLOS MUNICIPALES:

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 27 FEB 2024 HORA: 10h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
DACPM- EJEC 1771-2024-ALC-031

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

LOTE No.5



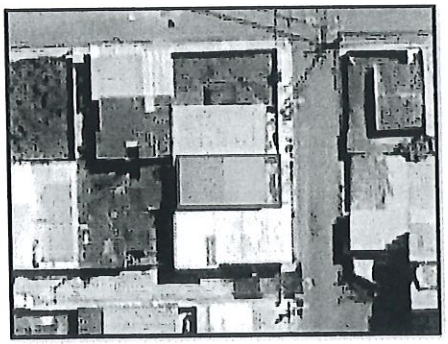
LOTE No.4

LOTE No.2

CALLE PÚBLICA

PRIMER PISO ALTO

esc. 1:100



PROPIETARIO

EDIFICIO
"REYES QUIJIJE"

REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA (1306950971)
QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO (1304142845)

RESPONSABLE TÉCNICO

Arq. Cristhian Zambrano Solorzano.
Reg. Prof. Senescyt 1016-2019-2125262

OBRA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "REYES QUIJIJE"

CONTIENE

PRIMER PISO ALTO

CLAVE CATASTRAL	FECHA
2-11-37-24-000	DICIEMBRE 2023

UBICACIÓN

El Palmar Etapa III MZ-4TA LT.03 PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA

ESCALA	LÁMINA
1:100	2

ORIENTACIÓN

SELLOS MUNICIPALES

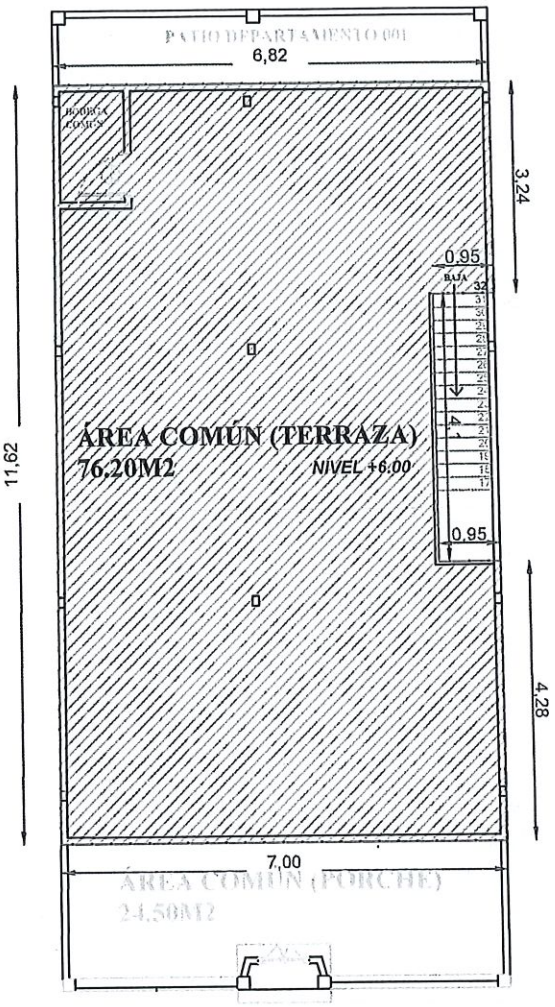
MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 27 FEB 2024 HORA: 10:00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PZA-EJEC-MTA-2024-ALC-031

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

LOTE No.5

LOTE No.4

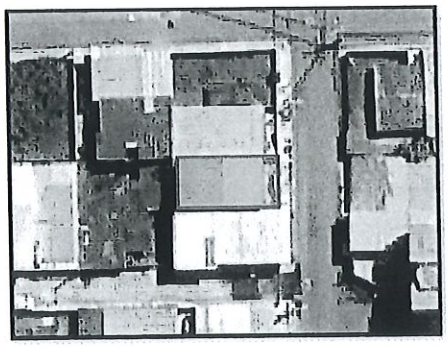
LOTE No.2



CALLE PÚBLICA

SEGUNDO PISO ALTO

esc. 1:100



PROPIETARIO

EDIFICIO "REYES QUIJIJE"

REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA (1306950971)
QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO (1304142845)

RESPONSABLE TÉCNICO

Arq. Cristhian Zambrano Solorzano.
Reg. Prof. Senescyt 1016-2019-2125262

OBRA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "REYES QUIJIJE"

CONTIENE

SEGUNDO PISO ALTO

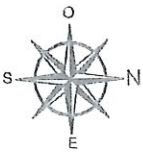
CLAVE CATASTRAL	FECHA
2-11-37-24-000	DICIEMBRE 2023

UBICACIÓN

El Palmar Etapa III MZ-4TA LT.03 PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA

ESCALA	LÁMINA
1:100	3

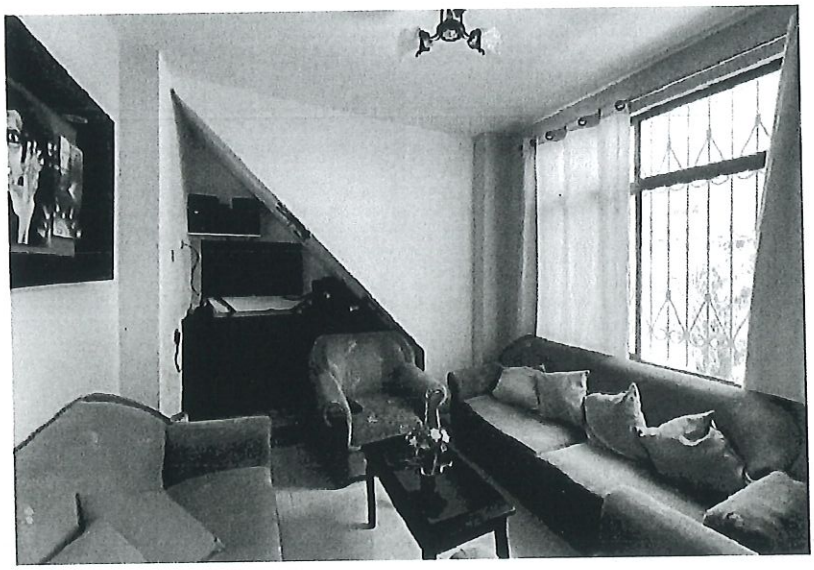
ORIENTACIÓN



SELLOS MUNICIPALES

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 27 FEB 2024 HORA: 10:00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. TEC. ITA-2024-ALI-031

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



FOTOS INTERNAS

PROPIETARIO:

EDIFICIO
"REYES QUIJIJE"

REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA (1306950971)
QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO (1304142845)

RESPONSABLE TÉCNICO:

Arq. Cristhian Zambrano Solorzano.
Reg. Prof. Senescyt 1016-2019-2125262

OBRA:

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "REYES QUIJIJE"

CONTIENE:

FOTOGRAFÍAS

CLAVE CATASTRAL:	FECHA:
2-11-37-24-000	DICIEMBRE 2023

UBICACIÓN:

El Palmar
Etapa III MZ-4TA LT.03
PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA

ESCALA:	LÁMINA
1:100	4

ORIENTACIÓN:

SELLOS MUNICIPALES:

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 27 FEB 2024 HORA: 10:00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. MTA-2024-AU-031

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

FOTOS EXTERNAS

PROPIETARIO

EDIFICIO
"REYES QUIJIJE"

REYES CHAVEZ GISELLA MARIANELA (1306950971)
QUIJIJE ZAMBRANO PABLO VINICIO (1304142845)

RESPONSABLE TÉCNICO

Arq. Cristhian Zambrano Solorzano.
Reg. Prof. Senescyt 1016-2019-2125262

OBRA:

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "REYES QUIJIJE"

CONTIENE:

FOTOGRAFÍAS

CLAVE CATASTRAL:	FECHA:
2-11-37-24-000	DICIEMBRE 2023

UBICACIÓN:

El Palmar
Etapa III MZ-4TA LT.03
PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA

ESCALA:	LÁMINA
1:100	5

ORIENTACIÓN:

SELLOS MUNICIPALES:

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 27 FEB 2024 HORA: 10:00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
DIR. FISC. 1171-2024-AU-031

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