RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-215

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. (…)".*

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Fecha: 2021.11.18 12:11:20 -05'00'

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".*

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…*"

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Fecha: 2021.11.18 12:11:41 -05'00'

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".*

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Fecha: 2021.11.18 12:12:04 -05'00'

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-2021-175 de fecha 04 de octubre de 2021, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, la siguiente atribución: *"**a)** mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: **I.** Declaratoria de Propiedad Horizontal, **II.** Urbanizaciones, **III.** Restructuración de lotes; y, **b)** Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".*

Que mediante Certificado de Solvencia No.3213, de fecha 18 de octubre del 2021, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1), se evidencia que de fecha 28 de diciembre del 2007 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de junio del 2008, se realizó en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, la compraventa de un inmueble ubicado en La Floreana, Calle 2da, Manzana C, Lote 18, Parroquia Tarqui, Cantón Manta, con clave catastral , 2-14-34-19-000, con un área total de 300 m2, entre los señores Joffre Tomas Pinto Plaza y Vicenta Cecilia Mendoza Cedeño (Vendedores); y, Sr.Degni Rodolfo Chinga Cevallos, Sra. Herminia Letis Vinces Mendoza (Compradores).

Que mediante comunicación dirigida al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 21 de octubre del 2021, suscrita por los señores Degni Rodolfo Chinga Cevallos y Herminia Letis Vinces Mendoza, indican lo siguiente:

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO — Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO Fecha: 2021.11.18 12:12:18 -05'00'

"... Ordene al Departamento municipal que corresponda para la aprobación de la propiedad horizontal... (...)".

Que mediante memorando MTA-DACP-MEM-101120211757, de fecha 10 de noviembre de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición presentada por los señores Degni Rodolfo Chinga Cevallos y Herminia Letis Vinces Mendoza, concluye en lo siguiente:

*"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio **"CHINGA VINCES"**, 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..."*
.

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-181120211038, de fecha 18 de noviembre del 2021, 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-101120211757, de fecha 10 de noviembre de 2021, 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 Edificio **"CHINGA VINCES"**, 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 Edificio **"CHINGA VINCES"**, de propiedad de los señores Degni Rodolfo Chinga Cevallos y Herminia Letis Vinces Mendoza, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en La Floreana , Calle 2da, Manzana C, Lote 18, Parroquia Tarqui, Cantón Manta, con clave catastral , 2-14-34-19-000, con un área total de 300 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde al señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa*

del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2021-175, de fecha 04 de octubre de 2021, 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;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"CHINGA VINCES"**, de propiedad de los señores Degni Rodolfo Chinga Cevallos y Herminia Letis Vinces Mendoza, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en La Floreana , Calle 2da, Manzana C, Lote 18, Parroquia Tarqui, Cantón Manta, con clave catastral , 2-14-34-19-000, con un área total de 300 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO — Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO Fecha: 2021.11.18 12:12:35 -05'00'

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.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por: EMILIO RONNIE

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO
DELEGADO ALCALDE DE MANTA

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

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "CHINGA VINCES"

AGOSTO 2021

Recibí
12/09/2021
10:42

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

CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO

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

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

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

1.3.- ÀREA COMÙN.

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

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

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

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

1.5.- ALÌCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

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

- *El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del edificio.*

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

- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.*
- *Los ductos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.*
- *La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del edificio.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*
- *Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.*

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los señores ***VINCES MENDOZA HERMINIA LETIS*** *y* ***CHINGA CEVALLOS DEGNI RODOLFO*** *desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el* ***EDIFICIO "CHINGA VINCES"****, para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.*

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el ***EDIFICIO "CHINGA VINCES"*** *actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral*

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

No. 2-14-34-19-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, actualmente La Floreana, Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, conforme lo especifica la escritura de Compraventa inscrita el 09 de junio de 2008, describiendo las siguientes medidas y linderos:

Norte: *12,00m - Calle pública*
Sur: *12,00m - Propiedad de los mismos cónyuges vendedores, actualmente propiedad particular.*
Este: *25,00m - Terreno de Narcisa Mendoza Cedeño de Álava*
Oeste: *25,00m - Propiedad de Teresita Mendoza Cedeño de Vera*
Área total: *300,00m2.*

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaratoria al ***EDIFICIO "CHINGA VINCES"*** *incorpora un bloque general conformado por Planta Baja N=+0.18, 1er. Piso Alto N=+3.18 y 2do. Piso Alto N=+6.18, concentrando en cada una de ellas departamentos distribuidos como a continuación se detalla:*

PLANTA BAJA N=+0.18:

- ***DEPARTAMENTO 101***
- ***AREA COMÚN***

1er. PISO ALTO N=+3.18:

- ***DEPARTAMENTO 201***
- ***AREA COMÚN***

2do. PISO ALTO N=+6.18:

- ***DEPARTAMENTO 301***
- ***AREA COMÚN***

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

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

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

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (111,19m2).

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 y dormitorio 3 que comparten un baño general, hall y dormitorio 4 con baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede al mismo frontal y posteriormente a través del área común general que rodea al edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el departamento 201 y menor parte con cubierta colocada para el dormitorio 4 del departamento 101.*

Por abajo: *Lindera con terreno del edificio*

Por el Norte: *Lindera con el área común general que rodea al edificio en 7,97m*

Por el Sur: *Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 4,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,54m y lindera en sus dos extensiones con el área común general que rodea al edificio; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,97m y lindera con propiedad particular.*

Por el Este: *Lindera con el área común general que rodea al edificio en 11,69m.*

Por el Oeste: *Lindera con propiedad de Teresita Mendoza Cedeño de Vera en 16,23m*

Área total: *111,19m2.*

3.2.- DEPARTAMENTO 201 (101,84m2).

Conformado por los ambientes de sala con salida a un balcón, comedor, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 que se relaciona con un baño general exterior y dormitorio 3 con baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede al mismo a través de la escalera de uso común desarrollada para el edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el departamento 301*

Por abajo: *Lindera con el departamento 101 y en menor parte con vacío hacia el área común general que rodea al edificio en planta baja.*

Por el Norte: *Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 1,17m; desde este punto gira en línea recta inclinada con rumbo Nor-Oeste en una longitud de 0,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,00m; desde este punto gira en línea recta inclinada con rumbo Sur-Oeste en una longitud de 0,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,79m; desde este punto gira en línea recta inclinada con rumbo Nor-Oeste en una longitud de 0,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,46m y lindera en todas sus siete extensiones con vacío hacia la cubierta colocada frontalmente sobre el área común general que rodea al edificio en planta baja.*

Por el Sur: *Lindera en una parte con vacío hacia el área común general que rodea al edificio en planta baja y en otra parte con vacío hacia la cubierta colocada para el dormitorio 4 del departamento 101 de planta baja en 8,02m.*

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

Por el Este: *Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 0,78m y lindera con vacío hacia el área común general que rodea al edificio en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,90m; desde este punto gira hacia el Este en 0,05m y lindera en sus tres extensiones con la escalera de uso común desarrollada para el edificio; desde este punto gira hacia el Sur en 6,89m y lindera con vacío hacia el área común general que rodea al edificio en planta baja.*
Por el Oeste: *Lindera con propiedad de Teresita Mendoza Cedeño de Vera en 12,79m*
Área total: *101,84m2.*

3.3.- DEPARTAMENTO 301 (127,37m2).
Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, baño general, dormitorio 1 con salida a un balcón, dormitorios 2 y 3; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede al mismo a través de la escalera particular anexada para el mismo departamento y que arranca en el área común del primer piso alto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: *Lindera con cubierta colocada para el mismo departamento.*
Por abajo: *Lindera con el departamento 201, con vacío hacia la escalera de uso común desarrollada para el edificio, con vacío hacia el área común general que rodea al edificio en planta baja y con vacío hacia la cubierta colocada para el dormitorio 4 del departamento 101 de planta baja.*
Por el Norte: *Lindera con vacío hacia la cubierta colocada frontalmente sobre el área común general que rodea al edificio en planta baja en 9,17m*
Por el Sur: *Lindera en una parte con vacío hacia el área común general que rodea al edificio en planta baja y en otra parte con vacío hacia la cubierta colocada para el dormitorio 4 del departamento 101 de planta baja en 9,17m.*
Por el Este: *Lindera con vacio hacia el área común general que rodea al edificio en planta baja en 13,89m.*
Por el Oeste: *Lindera con propiedad de Teresita Mendoza Cedeño de Vera en 13,89m*
Área total: *127,37m2.*

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

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "CHINGA VINCES"			
PLANTAS	AREA NETA m2	AREA COMÙN m2	AREA TOTAL m2
PLANTA BAJA N=+0.18: DEPARTAMENTO 101	111,19	188,81	300,00
1er. PISO ALTO N=+3.18: DEPARTAMENTO 201	101,84	5,88	107,72
2do. PISO ALTO N=+6.18: DEPARTAMENTO 301	127,37	0,00	127,37
TOTALES	340,40	194,69	535,09

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.2.1.- ÀREA TOTAL DE TERRENO: *300,00m2.*

4.2.2.- TOTAL DE ÀREA COMUN: *194,69m2.*

4.2.3.- ÀREA NETA VENDIBLE: *340,40m2.*

4.2.4.- ÀREA TOTAL: *535,09m2.*

EDIFICIO "CHINGA VINCES"					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL m2
DEPARTAMENTO 101	111,19	0,3266	97,98	63,59	174,78
DEPARTAMENTO 201	101,84	0,2992	89,76	58,25	160,09
DEPARTAMENTO 301	127,37	0,3742	112,26	72,85	200,22
TOTAL GENERAL	340,40	1,0000	300,00	194,69	535,09

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: 24 NOV 2021 HORA: 15h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-215

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio **"CHINGA VINCES"** está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio **"CHINGA VINCES"** se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, actualmente La Floreana, Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, conforme lo especifica la escritura de Compraventa inscrita el 09 de junio de 2008, posee la Clave Catastral No. 2-14-34-19-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de un bloque general conformado por Planta Baja N=+0.18, 1er. Piso Alto N=+3.18 y 2do. Piso Alto N=+6.18, concentrando en cada una de ellas departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

PLANTA BAJA N=+0.18:

- **DEPARTAMENTO 101**
- **AREA COMÚN**

1er. PISO ALTO N=+3.18:

- **DEPARTAMENTO 201**
- **AREA COMÚN**

2do. PISO ALTO N=+6.18:

- **DEPARTAMENTO 301**
- **AREA COMÚN**

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

Art. 4.- *En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.*

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- *Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.*
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

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

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- *Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.*
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 4.

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

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;

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

d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;

e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;

f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;

g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;

h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;

i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;

j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;

k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias

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

supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

EDIFICIO "CHINGA VINCES"		
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	111,19	32,66
DEPARTAMENTO 201	101,84	29,92
DEPARTAMENTO 301	127,37	37,42
TOTAL GENERAL	340,40	100,00

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- *Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.*
- *Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.*
- *Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.*
- *Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.*
- *Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.*

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

- *Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;*
- *Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.*
- *Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.*
- *Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.*
- *Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificando el departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.*
- *Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.*
- *Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.*
- *Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.*
- *Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.*
- *Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.*
- *El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.*

...NOMO DESCENTRALIZADO ...AL DEL CANTÓN MANTA MANTA ALCALDÍA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

- *Usar los vestibulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.*
- *Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.*
- *Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.*

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- *Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.*
- *Imposición de multa de hasta un SMV.*
- *Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.*
- *Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.*
- *Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el*

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

de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de

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

designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- *La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.*
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

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

para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) *Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.*

b) *Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.*

c) *Nombrar un comisario y su respectivo suplente.*

d) *Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.*

e) *Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.*

f) *Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.*

g) *Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.*

h) *Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.*

i) *Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.*

j) *Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.*

k) *Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.*

l) *Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.*

m) *Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.*

n) *Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las*

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

resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

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

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

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

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

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

a) *Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio* ***"CHINGA VINCES"****, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.*

b) *Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.*

c) *Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.*

d) *Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.*

e) *Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.*

f) *Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.*

g) *Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.*

h) *Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*

i) *Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.*

j) *Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.*

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

k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.

l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.

m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio ***"CHINGA VINCES"****, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.*

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.

p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.

q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.

t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.

v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

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

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

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

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

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

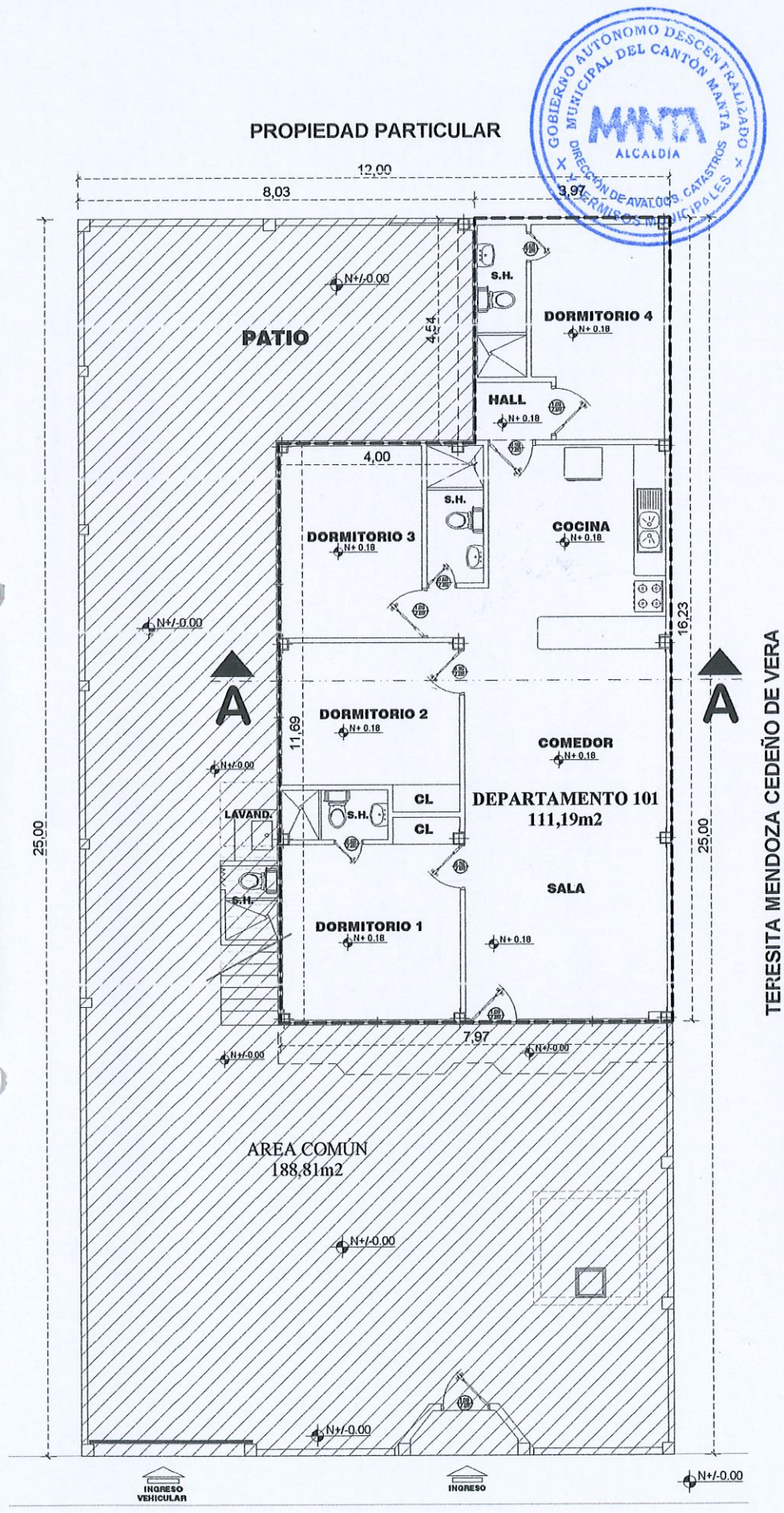
Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- *Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.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

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

Arq. Teddy Moreira Chancay
Reg. SENESCYT 1016-02-201084
e-mail: arqteddy3103@hotmail.com
C.I.: 130644772-1

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 15h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-215

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



PLANTA BAJA N=+0.18

ESCALA 1: 125

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

PROPIETARIOS

CHINGA CEVALLOS DEGNI RODOLFO
VINCES MENDOZA HERMINIA LETIS

RESPONSABLE TECNICO

ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY
e-mail: arqteddy3103@hotmail.com C.I. : 130644772-1
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

OBRA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CHINGA VINCES"

CONTIENE

PLANTA BAJA N=+0,18
DEPARTAMENTO 101
AREA COMUN

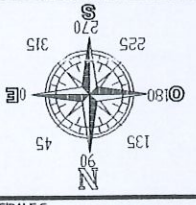
CLAVE CATASTRAL No.	FECHA
2 14 34 19 000	AGOSTO 2021

UBICACIÓN

LOTIZACIÓN LA FLOREANA
CALLE 2DA MZ-C LT # 18
PARROQUIA TARQUI
(ACTUAL LOS ESTEROS)
CANTÒN MANTA

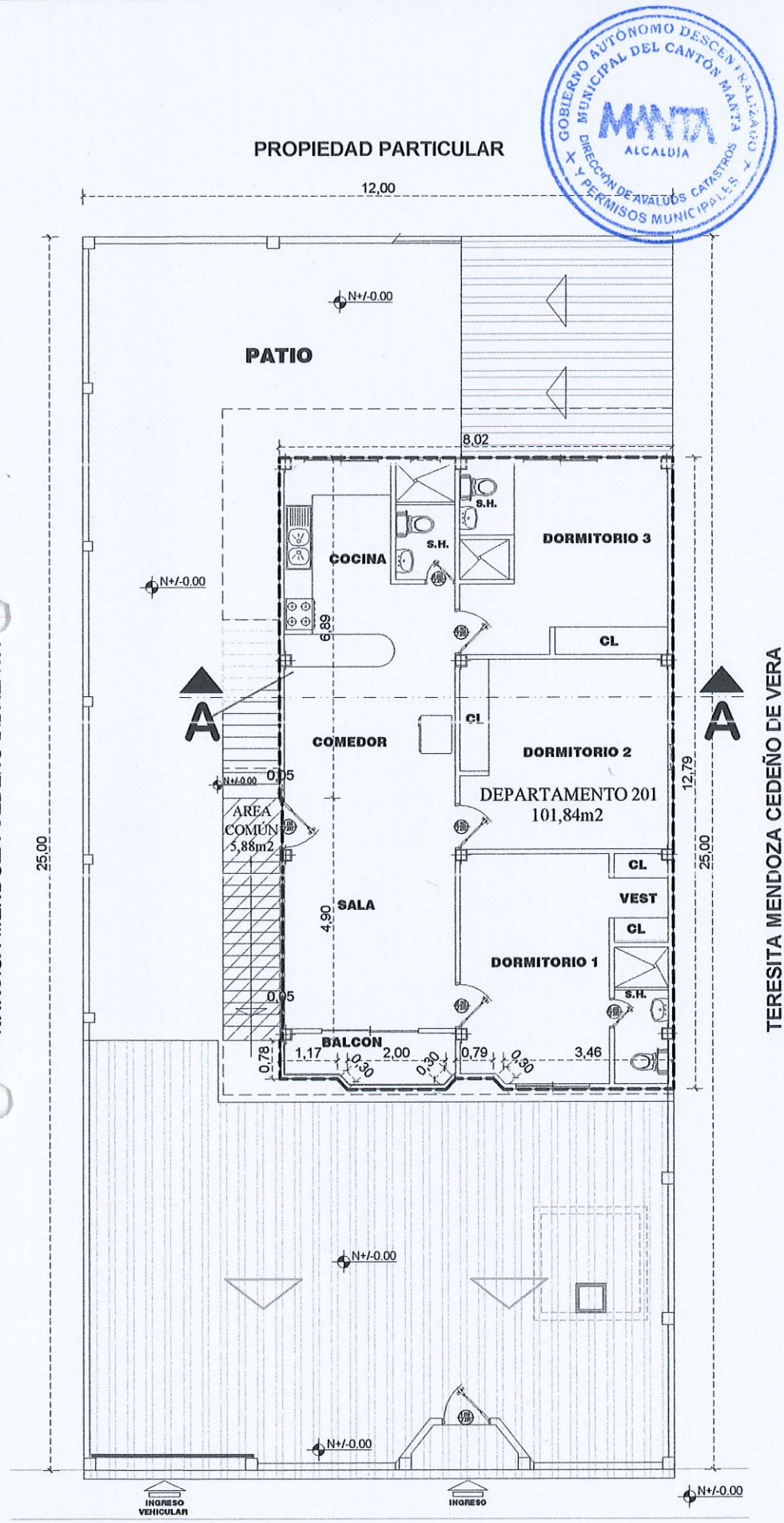
ESCALA	LAMINA No.
1:125	1

ORIENTACIÓN



SELLOS MUNICIPALES

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 24 NOV 2021 HORA 15:00
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No TTA-2021-ALC-215



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

PROMITARIOS

CHINGA CEVALLOS DEGNI RODOLFO
VINCES MENDOZA HERMINIA LETIS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY
e-mail: arqteddy3103@hotmail.com C.I. : 130644772-1
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

OBRA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CHINGA VINCES"

CONTIENE

1er. PISO ALTO N=+3,18
DEPARTAMENTO 201
AREA COMUN

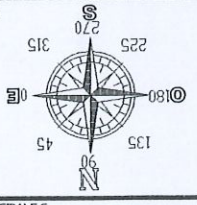
CLAVE CATASTRAL Nº	FECHA
2-14-34-19-000	AGOSTO 2021

UBICACIÓN

LOTIZACIÓN LA FLOREANA
CALLE 2DA MZ-C LT # 18
PARROQUIA TARQUI
(ACTUAL LOS ESTEROS)
CANTÒN MANTA

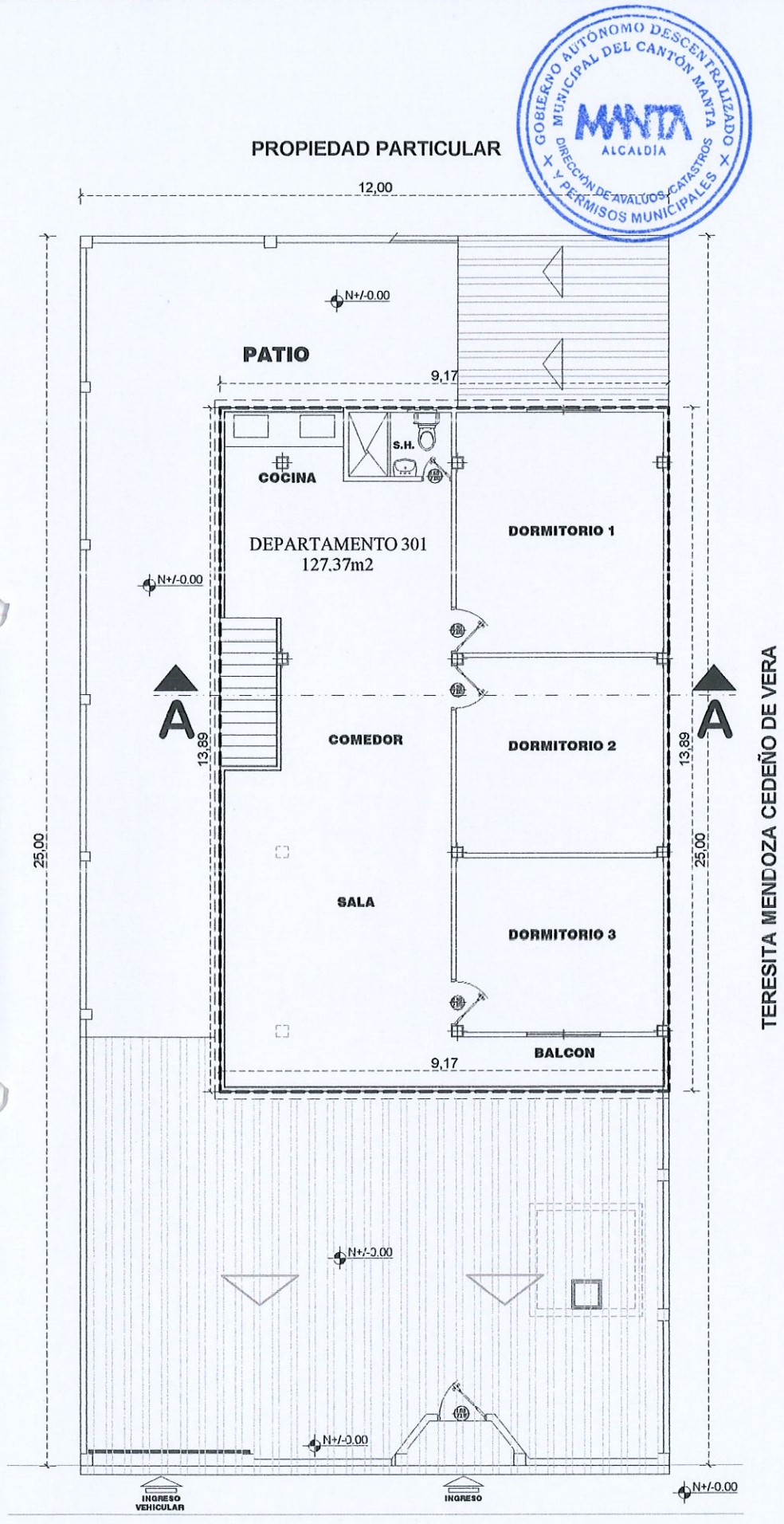
ESCALA	LAMINA Nº
1:125	2

ORIENTACIÓN



SELLOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 15h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC Nº. MTA-2021-ALC-215



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

PROPIETARIOS

CHINGA CEVALLOS DEGNI RODOLFO
VINCES MENDOZA HERMINIA LETIS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY
e-mail: arqteddy3103@hotmail.com C.I. : 130644772-1
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

OBRA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CHINGA VINCES"

CONTIENE

2do. PISO ALTO N=+6,18
DEPARTAMENTO 301

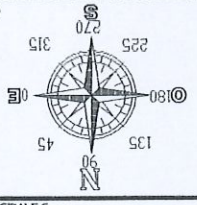
CLAVE CATASTRAL No.	FECHA
2-14-34-19-000	AGOSTO 2021

UBICACIÓN

LOTIZACIÓN LA FLOREANA
CALLE 2DA MZ-C LT # 18
PARROQUIA TARQUI
(ACTUAL LOS ESTEROS)
CANTÒN MANTA

ESCALA	LAMINA No.
1:125	3

ORIENTACIÓN



SELLOS MUNICIPALES

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 24 NOV 2021
HORA: 15h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. Nº. MTA - 2021 - ALC - 215

Manta 21 de octubre del 2021

SEÑOR ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ab. Agustín Intriago Quijano:

Presente:

Señor alcalde **YO, Degni Rodolfo Chinga Cevallos y señora, Herminia Letis Vinces Mendoza,** propietarios de una **"VIVIENDA DE DOS PLANTAS"**, ubicado en la Parroquia Tarqui del cantón Manta actualmente **LA FLOREANA CALLE 2DA MZ -C LT # 18,** solicitamos señor alcalde la Aprobación de la declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal, de nuestra vivienda.

Y que usted ordene al Departamento municipal que corresponda para la aprobación de la propiedad horizontal, luego de presentar todos los documentos que nos han solicitado, se apruebe la propiedad horizontal que estamos planteando, dentro de este tramite autorizamos al abogado en libre ejercicio profesional **Freddy Johnny Plua**, para que nos represente en todos los trámites legales a realizarse.

Adjuntamos los siguientes documentos

1.- Solicitud dirigida al Alcalde

2.- Informe de aprobación de planos

a). - Estudio de mecánica de suelos

b). – Calculo estructural del edificio.

3.- Seis copias del Estudio de Propiedad horizontal del edificio "CHINGA VINCES"

4.- Certificado de solvencia emitido por el registrador de la Propiedad del cantón Manta.

5.- Comprobante de pagos de predios urbanos.

6.- Copias de cedulas de los propietarios y copia simple de credencial de abogado.

Las notificaciones las recibiremos en el correo electrónico de mi abogado abg.freddyplua@hotmail.com. o al teléfono celular 0939126038

Por la atención que se preste a esta solicitud le quedamos agradecidos.

Degni Rodolfo Chinga Cevallos	**Herminia Letis Vinces Mendoza**
C.C. 130901149 - 0	**C.C.130642184 - 1**

10:57

FECHA: 21 OCT 2021

TRAMITE: T E21 10102110057

SECRETARIA GENERAL

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

MANTA | DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Ficha Registral-Bien Inmueble

3213

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21026011
Certifico hasta el día 2021-10-18:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 2143419000
Tipo de Predio: Lote de Terreno
Fecha de Apertura: lunes, 09 junio 2008
Parroquia: TARQUI
Información Municipal:
Dirección del Bien: LA FLOREANA

LINDEROS REGISTRALES: Lote de terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, actualmente La Floreana) del Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos.
Norte: Calle Pública con doce metros de frente.
Sur: Propiedad de los mismos cónyuges vendedores con igual longitud.
Este: Con terreno de Narcisa Mendoza Cedeño de Alava con veinticinco metros de largo
Oeste: Propiedad de Teresita Mendoza Cedeño de Vera con igual longitud de veinticinco metros. Con una Superficie total de Trescientos metros cuadrados.
SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1512 lunes, 09 junio 2008	20916	20923

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 1] COMPRAVENTA
Inscrito el: lunes, 09 junio 2008
Número de Inscripción : 1512
Folio Inicial: 20916
Nombre del Cantón: MANTA
Número de Repertorio: 2905
Folio Final : 20923
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 diciembre 2007
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Compraventa de Terreno ubicado en la Parroquia Tarqui.(actualmente La Floreana). Con una Superficie total de TRESCIENTOS METROS CUADRADOS.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	VINCES MENDOZA HERMINIA LETIS	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	CHINGA CEVALLOS DEGNI RODOLFO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MENDOZA CEDEÑO VICENTA CECILIA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PINTO PLAZA JOFFRE TOMAS	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
Total Inscripciones >>	1

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifican.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2021-10-18
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : PLUA FREDDY JHONNY
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21026011 certifico hasta el día 2021-10-18, la Ficha Registral Número: 3213.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 130642184-1

APELLIDOS Y NOMBRES
VINCES MENDOZA
HERMINA LETIS

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SANTA ANA
SANTA ANA

FECHA DE NACIMIENTO: 1970-06-14
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: CASADA
DEGNI RODOLFO
CHINGA CEVALLOS

BACHILLERATO
ESTUDIANTE
V4344V2224

VINCES CANTOS ERNESTO HELEODORO
MENDOZA SORNOZA MARIA MAXIMILIANA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-01-20

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-01-20

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

CNE

N° 22742630

PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
CANTÓN: SANTA ANA
PARROQUIA: SANTA ANA
ZONA:
JUNTA No. 0030 FEMENINO

N° 1306421841

VINCES MENDOZA HERMINA LETIS

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS: CHINGA CEVALLOS

CONDICIÓN CIUDADANÍA

NOMBRES: DEGNI RODOLFO

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO: 01 ENE 1974

SEXO: HOMBRE

LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI SANTA ANA SANTA ANA DE VUELTA LARGA

No. DOCUMENTO: 0947911130

FECHA DE VENCIMIENTO: 29 ABR 2031

FIRMA DEL TITULAR

NUI 1309011490

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CHINGA MACIAS FRANCISCO ALBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CEVALLOS TUALA JACINTA FILADELFIA

ESTADO CIVIL
DIVORCIADO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 29 ABR 2021

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR
V4444V4444

TIPO SANGRE N/R

DONANTE
SI

I<ECU0047011300<<<<<1309011490
7401019M3104297ECU<SI<<<<<<<<4
CHINGA<CEVALLOS<<DEGNI<RODOLFO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

N° 83977396

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: SANTA ANA

PARROQUIA: SANTA ANA

ZONA:

JUNTA No. 0010 MASCULINO

C.I. N°: 1309011490

CHINGA CEVALLOS DEGNI RODOLFO

Ing: Neill Delgado Macías

Cálculos estructurales
Presupuestos de obras
Cálculos de naves industriales
Dirección y ejecución de Obras civiles.

Construcciones de Obras Civiles

MEMORIA TECNICA

1. ANTECEDENTES.

A pedido del propietario SR. DEGNI R. CHINGA CEVALLOS Y SRA HERMINIA L. VINCES MENDOZA, se realiza El cálculo estructural para el proyecto "VIVIENDA DE DOS PLANTAS "el cual será una edificación que contará de una planta baja, la estructura será de hormigón armado, con cubierta de losa inaccesible.

Esta memoria descriptiva reúne los criterios y la metodología, que sirvieron de base para el análisis de las acciones de las cargas y solicitaciones que actuarán sobre la edificación y de los diferentes elementos estructurales que lo integrarán.

2. DESCRIPCION DEL PROYECTO ESTRUCTURAL.

El proyecto arquitectónico especifica un sistema estructural espacial de pórticos de Hormigón Armado como se especifica en los planos estructurales.

El diseño del hormigón será de f'c=210Kg/cm2, E=217370.65Kg/cm2, w=2.4028T/m3

Coeficiente de poison μ=0.2

La armadura del refuerzo será varilla milimetrada con un esfuerzo de fluencia de 4200Kg/cm2.

E=2100000kg/cm2, w=7850t/m3, coeficiente de poison μ=0.3

Las columnas y vigas son de hormigón armado como se indica en los planos, las cuales se encuentran arriostradas inferiormente por riostras.

La cimentación recomendada en el estudio de suelos es superficial por lo tanto se usó zapatas corridas en ambas direcciones.

La capacidad admisible de acuerdo a estudios de suelos se consideró de qa=12,00 T/m2.

Para los contrapisos Se recomienda colocar malla electro soldada, y bajo estos elementos se colocarán material mejorado que será hidratado y compactando por capa pequeñas no mayor a 20cm usando un compactador manual.

3. MARCO TEORICO PARA EL ESTUDIO.

Dirección:
Manta Cdla. Palmar Mz. E-6 V-1
Correo: neilldelgado@live.com

Teléfono: 2385340 Cel 0999254808

Para la realización del presente cálculo, se a dispuesto de la siguiente información.

1) Planos Arquitectónicos de la geometría de la edificación
2) Estudio de mecánica de suelos.
3)Asignación de datos de entrada.
   a) Material a utilizar a cada elemento de la estructura.
   b) Calculo, distribución y análisis de carga de la estructura.
   c) Modelación y análisis estructural con un software de cálculo Etabs 2016.

3.1 MODELO ESTRUCTURAL.

Se plantea para este proyecto un sistema estructural de pórticos especiales sismos resistentes, de hormigón armado con vigas descolgadas, que contiene los elementos estructurales principales de hormigón armado, cuyos elementos presentan secciones agrietadas así:

Columnas el 80%

Vigas el 50%

Este aspecto es muy importante porque representa de forma más justa una estructura real, ya que las vigas se empiezan a fisurar bajo la acción del peso propio de la estructura apenas se realiza el desencofrado y las columnas de igual manera sufren el mismo efecto, pero en menor porcentaje.

Se modelo en las llamadas zonas rígidas que se presentan en las uniones de vigas y columnas para tomar en consideración el aporte de rigidez que brindan estas zonas especiales de los edificios de hormigón armado y también para obtener como resultados de salida acciones en las caras de los elementos vigas y columnas.

En el grafico siguiente se puede observar el modelo estructural utilizado para obtener las solicitaciones en cada uno de los elementos, estudiar las deformaciones y las reacciones en los apoyos para los diferentes estados y combinaciones de carga.

Este modelo permitirá diseñar cada uno de los diferentes elementos estructurales, considerando la combinación de carga critica, es decir la que producen los máximos esfuerzos de tracción y compresión.

Los apoyos del edificio se modelaron como empotrados, considerando la rigidez de la zapata.

En el modelo estructural se aplicó la acción dinámica de un sismo, en función de un espectro de respuesta para un suelo tipo D.

3.2 NORMAS Y CODIGOS DE DISEÑO.

NEC-SE-HM(ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO)

NEC-SE-CG(CARGAS NO SISMICAS)

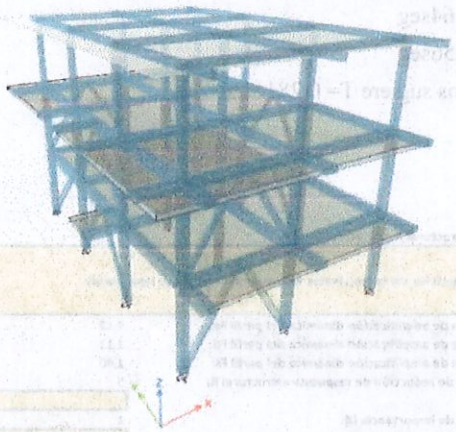
NEC-SE-DS(PELIGRO SISMICO-DISEÑO SISMORESISTENTE)

Ing: Neill Delgado Macías

Cálculos estructurales
Presupuestos de obras
Cálculos de naves industriales
Dirección y ejecución de Obras civiles.

Construcciones de Obras Civiles

NEC-SE-CM(GEOTECNIA Y CIMENTACIONES)
REQUISITOS DE REGLAMENTO PARA CONCRETO ESTRUCTURAL ACI318S14



MODELO ESTRUCTURAL

4. ANALISIS DE CARGA.

Para el análisis de carga se estudiaron cuatro estados de carga estáticos básicos:

Peso propio, carga muerta, carga viva y carga pseudo estática de sismo.

5.0 PESO PROPIO DE LA ESTRUCTURA

El peso propio de la estructura es calculado por el mismo programa, por medio de las longitudes, las propiedades geométricas y del material asignado a la estructura.

5.1 CARGA PERMANENTE DE LA ESTRUCTURA.

Para el análisis y diseño estructural se han considerado las siguientes solicitaciones, los pesos de instalaciones eléctricas y tumbados de gypsum.

CARGA MUERTA ASUMIDA =320Kg/m2

Dirección:
Manta Cdla. Palmar Mz. E-6 V-1
Correo: neilldelgado@live.com

Teléfono: 2385340 Cel 0999254808

5.1.2 CARGA VIVA.

Conforme a la norma NEC-2015 Tabla 4.2 Residencias 2.0KN/m2, se ha considerado una carga viva de. =250Kg/m2

6.0 EFECTO DEL SISMO.

De acuerdo a la NEC-15 los coeficientes sísmicos necesario para calcular el cortante basal.

Los periodos fundamentales

T1=0.264seg

T2=0.256seg

NEC nos sugiere T= 0.281 seg

Sistema Estructural a utilizar:

Pórticos especiales sismo resistentes de hormigón armado con vigas banda.

Coeficientes de amplificación dinámica del perfil Fa:	1,12
Coeficientes de amplificación dinámica del perfil Fd:	1,11
Coeficientes de amplificación dinámica del perfil Fs:	1,40
Coeficiente de reducción de respuesta estructural R:	5
Categoria:	Otras estructuras
Coeficiente de importancia (I):	1
Tipo de Irregularidad en planta:	No hay Configuración el planta
Coeficiente de configuración estructural en planta (Φp):	1
Tipo de Irregularidad en elevación:	No hay Configuración el elevación
Coeficiente de configuración estructural en elevación (Φe):	1
Tipo de edificacion:	Con muros estructurales o diagonales rigidizadoras y para otras estructuras basadas en muros estructurales y
Altura máxima de la edificación de n pisos:	9,80 m
Coeficiente Ct (dependiente del tipo de edificación):	0,055
Coeficiente α(dependiente del tipo de edificación):	0,75
Periodo de vibración de la estructura (Ta):	0,281 seg
Periodo de vibración To:	0,139 seg
Periodo de vibración Tc:	0,763 seg
Relación de Amplificación Espectral (η):	1,8
Coeficiente r (dependiente de la región):	1,00
Espectro de Respuesta Elástica de Aceleraciones (Sa):	1,008 g

$T = C_t h_n^{\alpha}$ 0,36531546

$$S_a = \eta Z F_a \quad \text{para } 0 \le T \le T_c$$

$$S_a = \eta Z F_a \left(\frac{T_c}{T}\right)^r \quad \text{para } T > T_c$$

V = 0,202 W

6.3.2 **CORTANTE BASAL DE DISEÑO**

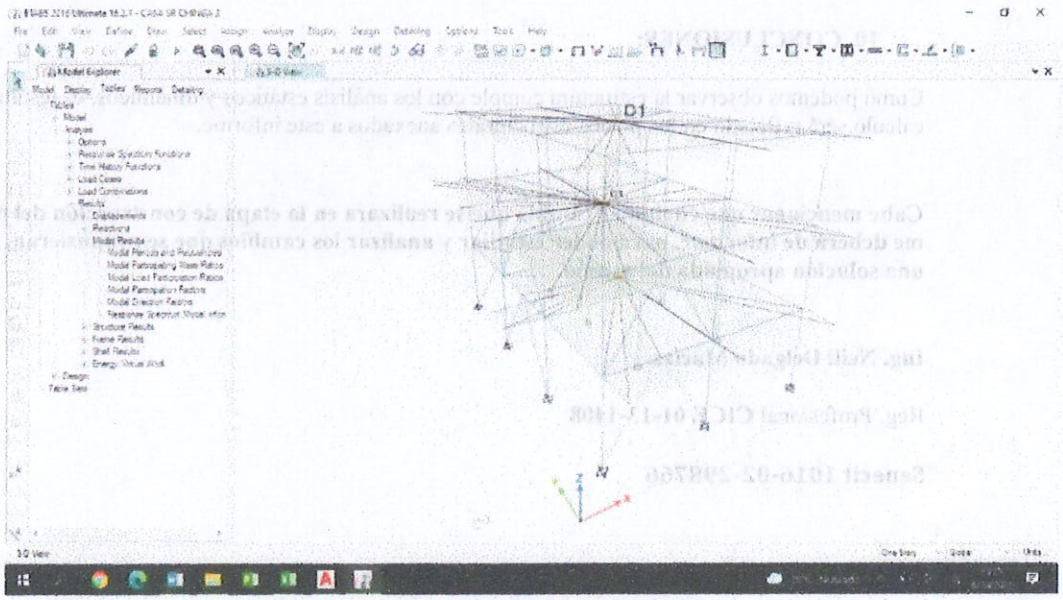
En el modelo de tres dimensiones, se considera que todos sus miembros tienen un comportamiento lineal elástico.

La cubierta se considera diafragma rígido que se desplazan en las dos direcciones, de sus dimensiones mayores.

Ing: Neill Delgado Macías

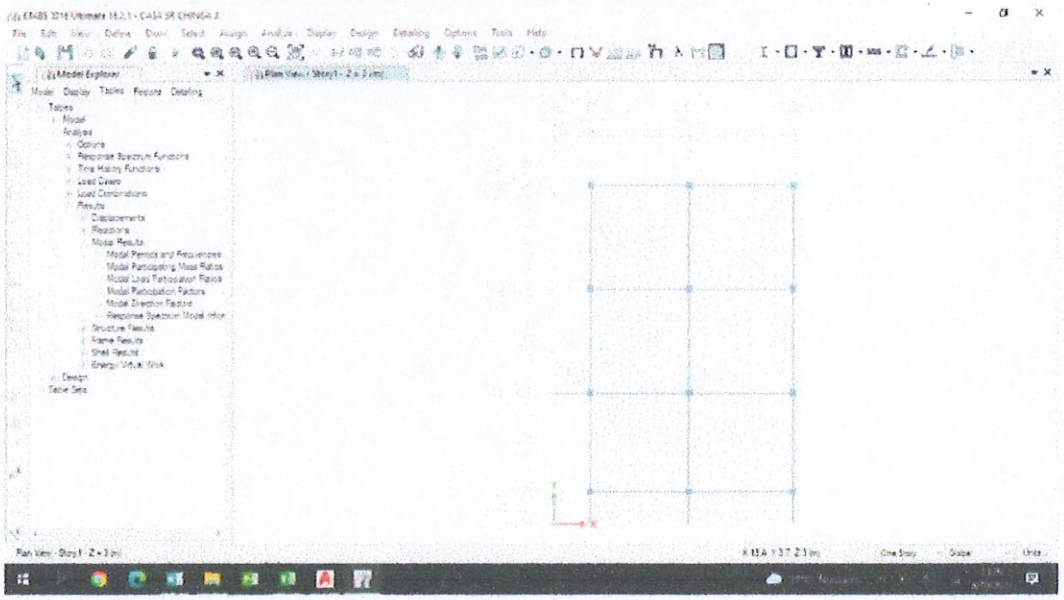
Cálculos estructurales
Presupuestos de obras
Cálculos de naves industriales
Dirección y ejecución de Obras civiles.

Construcciones de Obras Civiles



DIAFRAGMA D1 EN AMBAS PLANTAS.

Las vigas se suponen elementos tridimensionales sujetos principalmente a flexión uniaxial.



Dirección:
Manta Cdla. Palmar Mz. E-6 V-1
Correo: neilldelgado@live.com

Teléfono: 2385340 Cel 0999254808

10. CONCLUSIONES:

Como podemos observar la estructura cumple con los análisis estáticos y dinámicos, el resultado de este cálculo será reflejado en los planos estructurales anexados a este informe.

Cabe mencionar que cualquier cambio que se realizara en la etapa de construcción del proyecto, se me deberá de informar, para poder estudiar y analizar los cambios que se propusieran, y poder dar una solución apropiada del mismo.

Ing. Neill Delgado Macías.

Reg. Profesional **CICE 01-13-1408**

Senecit 1016-02-298766

Dirección:
Manta Cdla. Palmar Mz. E-6 V-1
Correo: neilldelgado@live.com

Teléfono: 2385340 Cel 0999254808

Gobierno Autonomo Descentralizado
Municipal del Canton Manta-
Direccion Financiera -Area Rentas
RUC: 1360000980001

Caja: Caja Recaudacion 08
Recibo de Cobro No: 001019/003669
Fecha: 01/12/2021

Cliente: CHINGA CEVALLOS DEGNI RODOLFO
CI/RUC: 1309011490
Referencia:
Cajero: Kerly Dolores Intriago
Párraga no 01/12/2021 10:56

2021	Aprobacion De Propiedad Horizontal-Edificio | Ref Solicito a usted, el ingreso de la cantidad de $ 142,97 d\xf3lares americanos, en base a la Ordenanza\nde Urbanismo, Arquitectura, Uso y ocupaci\xf3n | Titulo: R/2021/094309	142.97

Valor Cobrado 142.97
Forma de Pago Efectivo

VP-5841811

Descargue el comprobante de pago en:
https://portalciudadano.manta.gob.ec/