

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2023-ALC-028**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 133 del Código Orgánico Administrativo establece: *"...Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido, pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo..."*;
- Que,** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Reestructuración 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 informes técnicos y jurídicos se estableció la pertinencia de proceder a realizar el Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MERO DELGADO", ya que se cumplió con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Que,** en atención al requerimiento expresado en el acápite anterior, se procedió a elaborar la Resolución Ejecutiva No. MTA-2023-ALC-019, de fecha 23 de enero de 2023;

Que, una vez expedida la resolución ejecutiva No. MTA-2023-ALC-019, de fecha 23 de enero de 2023, cuyo objeto es aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MERO DELGADO"; se pudo evidenciar que existe un error de transcripción del número del segundo lote donde esta asentado dicho edificio. En tal virtud, se procede a la rectificación del acto administrativo de conformidad a la norma;

Que, el tratadista Agustín Gordillo, respecto a la rectificación o corrección material de los actos validos ha señalado: *"La corrección material del acto administrativo o rectificación en la doctrina italiana, se da cuando un acto administrativo válido en cuanto a las formas y al procedimiento, competencia, etc., contiene errores materiales de escritura o transcripción, expresión, numéricos, etc. Debió expresar algo e inadvertidamente expresó otra cosa; o la voluntad real del agente fue una y la expresión externa de su voluntad consignó sin quererlo otra [...] No constituye extinción, ni tampoco modificación sustancial del acto, pues la corrección supone que el contenido del acto es el mismo y que sólo se subsana un error material deslizado en su emisión, instrumentación o publicidad (notificación o publicación). Sus efectos, en consecuencia, son retroactivos y se considerará al acto corregido o rectificado como si desde su nacimiento hubiera sido dictado correctamente [...]";*

Que, en similar sentido los estudiosos Eduardo García de Enterría y Tomas Ramón Fernández han precisado lo siguiente: *"La pura rectificación material de errores de hecho o aritméticos no implica una revocación del acto en términos jurídicos. El acto material rectificado sigue teniendo el mismo contenido después de la rectificación, cuya finalidad es eliminar los errores de transcripción o de simple cuenta con el fin de evitar cualquier posible equívoco. Este carácter estrictamente material y en absoluto jurídico de la rectificación justifica que para llevarla a cabo no requiera sujetarse a solemnidad ni límite temporal alguno. La rectificación de errores materiales puede hacerse en cualquier momento, tanto de oficio como a instancia del administrado [...]";* (Lo subrayado y con negrilla me corresponde)

Que, el jurista Andrés Moreta en su libro "Procedimiento Administrativo Sancionador del COA" dice lo siguiente: *"...Convalidación de las Actuaciones Administrativas", no se debe confundir a los vicios con aquellos errores de forma o superficiales que son objeto del procedimiento de aclaración, rectificación o subsanación y se lo puede realizar en cualquier momento, bajo la lógica de que estos errores no alteran el contenido del acto administrativo ..."*

Que, es necesario rectificar la Resolución No. MTA-2023-ALC-019, de fecha 23 de enero de 2023, ya que, por un error en la transcripción del número del segundo lote, se determinó: "APROBAR LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO MERO DELGADO", DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES DECSY CRISTINA DELGADO SALTOS Y FRANKLIN DIONISIO MERO CHINGA, EL CUAL SE CONSTITUYE ESPECÍFICAMENTE EN UN CONJUNTO DE VIVIENDAS, CUYO BIEN INMUEBLE SE ENCUENTRA SIGNADO EN LA MANZANA A, LOTES 25, 26 LOS MISMOS QUE SE ENCUENTRAN UNIDOS ENTRE SI FORMAN UN SOLO

CUERPO CIERTO, UBICADO EN EL SECTOR QUE CONDUCE A "EL ARROYO" DE LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTÓN MANTA, CON CLAVE CATASTRAL NO. 2-14-35-25-000, CON UN ÁREA DE TERRENO DE 400.00M²; ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 623.67M²; ÁREA COMÚN TOTAL DE 96.02M² Y ÁREA NETA VENDIBLE DE 527.65M², SEGÚN EL INFORME TÉCNICO REALIZADO POR LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS, EL CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN". Por lo tanto, difiere con el número del segundo lote de acuerdo a las Escrituras Públicas y en los documentos generados dentro del proceso, siendo lo correcto lote 27.

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

RESUELVO:

Art. 1.- RECTIFICAR la Resolución No. MTA-2023-ALC-019, de fecha 23 de enero de 2023, específicamente en el Art. 1 de la parte resolutive, que establece: "(...) Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MERO DELGADO", de propiedad de los señores Decsy Cristina Delgado Saltos y Franklin Dionisio Mero Chinga, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado en la Manzana A, Lotes 25, 26 los mismos que se encuentran unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en el Sector que conduce a "El Arroyo" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-14-35-25-000, con un área de terreno de 400.00m²; área total de construcción de 623.67m²; área común total de 96.02m² y área neta vendible de 527.65m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución (...)", **por la siguiente denominación:** "(...) Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MERO DELGADO", de propiedad de los señores Decsy Cristina Delgado Saltos y Franklin Dionisio Mero Chinga, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado en la Manzana A, Lotes 25, 27 los mismos que se encuentran unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en el Sector que conduce a "El Arroyo" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-14-35-25-000, con un área de terreno de 400.00m²; área total de construcción de 623.67m²; área común total de 96.02m² y área neta vendible de 527.65m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución (...)".

Art. 2.- DISPONER se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; 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.

Art. 3.- INCORPORAR la presente resolución en el expediente administrativo que se ha generado a consecuencia de la solicitud de Propiedad Horizontal "EDIFICIO MERO DELGADO" signado No. TE141020221553.

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los veinte y cuatro días del mes de febrero del año dos mil veinte y tres.



Firmado digitalmente por:
**EMILIO RONNIE
MACIAS LOOR**

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

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2023-ALC-019**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *"...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón..."*

- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben Sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)".
- Que** el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".
- Que** el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: "**REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas,

firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.

- Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente”.
- Que** mediante Certificado de Solvencia No. 48528, de fecha 19 de septiembre de 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1/5), se realizó una compraventa entre los señores Segundo Franklin Mero Carreño y Decsy Cristina Delgado Saltos - Franklin Dionisio Mero Chinga de un lote de terreno signado en la Manzana A, Lotes 25, 26 los mismos que se encuentran unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en el Sector que conduce a “El Arroyo” de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. De fecha 15 de diciembre de 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 07 de enero de 1998, con clave catastral No. 2-14-35-25-000 con un área total de 400.00m2. 27
- Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: **“a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Reestructuración 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 oficio dirigido al Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 14 de octubre de 2022, suscrito por los señores Decsy Cristina Delgado Saltos y Franklin

Dionisio Mero Chinga, propietarios del Edificio "Mero Delgado". Indica lo siguiente: "(...) yo Decsy Cristina Delgado Saltos con C.I. 1307641521 solicito muy comedidamente dar trámite de un bien inmueble como propiedad horizontal con el fin de poder vender a mi hija un área de terreno de 6 x 20m = 120.00m² el mismo que está ubicado en el Arroyo de la parroquia Tarqui del Cantón Manta (...)"

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM- 040120231753, de fecha 04 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Candhy Jimena Ordoñez Cantos, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos (S), con relación a la petición de los señores Decsy Cristina Delgado Saltos y Franklin Dionisio Mero Chinga, concluye en lo siguiente: "(...) Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de los "EDIFICIO MERO DELGADO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal (...)"

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-120120231331, de fecha 12 de enero de 2023, 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-040120231753, de fecha 04 de enero de 2022, suscrito por la Arq. Candhy Jimena Ordoñez Cantos, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos (S), se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MERO DELGADO", 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, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el "EDIFICIO MERO DELGADO", de propiedad de los señores Decsy Cristina Delgado Saltos y Franklin Dionisio Mero Chinga, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado en la Manzana A, Lotes 25, 26 los mismos que se encuentran unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en el Sector que conduce a "El Arroyo" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-14-35-25-000, con un área de terreno de 400.00m²; área total de construcción de 623.67m²; área común total de 96.02m² y área neta vendible de 527.65m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2022-ALC-177, de fecha 06 de octubre de 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (...)"

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

RESUELVO:

27 - **Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MERO DELGADO", de propiedad de los señores Decsy Cristina Delgado Saltos y Franklin Dionisio Mero Chinga, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado en la Manzana A, Lotes 25, 26 los mismos que se encuentran unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en el Sector que conduce a "El Arroyo" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-14-35-25-000, con un área de terreno de 400.00m²; área total de construcción de 623.67m²; área común total de 96.02m² y área neta vendible de 527.65m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Cúmplase y Notifíquese. -

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



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO RONNIE
MACÍAS LOOR**

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



EDIFICIO MERO DELGADO

EDIFICIO MERO DELGADO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Recibí
02/08/2023
JESSY
8:30

OCTUBRE 2022

EDIFICIO MERO DELGADO

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



EDIFICIO MERO DELGADO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo los patios accesibles.

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todo el edificio, 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 todos los 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, la vivienda 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 departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Porcentaje de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada vivienda la sumatoria de todas estas deberá ser igual al 100,00%.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos generales del edificio.
- 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 de otra.
- e) Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- f) El sistema de dotación de agua potable.
- g) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- h) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- i) 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 Departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del 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 al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los Departamentos del edificio.



EDIFICIO MERO DELGADO

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

La señora DECSY CRISTINA DELGADO SALTOS es propietaria de dos lotes de terreno signados con los lotes 25 – 27 los mismos que se encuentra unidos entre si forman un solo cuerpo cierto de la manzana -A- ubicado en el sector que conduce a El Arroyo de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta, dentro del cual se ha construido el "EDIFICIO MERO DELGADO", el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO MERO DELGADO" ubicado en el sector que conduce a El Arroyo de la parroquia Tarquí del cantón Manta, se circunscribe de manera unificada dentro de las siguientes medidas y linderos:

Frente: 20.00m. - lindera avenida 412
Atrás: 20.00m.- lindera con lotes 24 y 26
Costado Derecho: 20.00m.- lindera lote 23
Costado Izquierdo: 20.00m.- lindera lote 29
Área: 400.00 m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El EDIFICIO MERO DELGADO se compone de dos bloques individuales, dentro de los cuales se proyectan cuatro departamentos individuales, que incluyen las áreas comunes de circulación peatonal que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. Cada departamento tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio blanco y vidrio gris
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado
- Cubierta: Estructura metálica
- Escaleras: Hormigón Armado
- Puertas: Madera

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO y PATIO:

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,15 del edificio, sobre el cual se ha planificado la planta baja, dos (2) Departamentos; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 – (133.10m2)

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, tres dormitorios, tres baños, dos Patios Frontal y Posterior destinados para jardinería y servicio se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:

Por arriba: lindera Departamento 101 y Departamento 102 en 133.10 m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 133.10 m2
Por el Este: lindera con Departamento 001 – Patio Frontal del mismo en 11.00m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 001 – Patio Posterior del mismo en 11.00m.
Por el Sur: lindera con límite terreno - Lote 23 en 12.10m.
Por el Norte: lindera con área común circulación en 12.10m.
Área: 133.10 m2

3.1.2.- DEPARTAMENTO. 001 – PATIO FRONTAL (41.80m2)

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo, parte Departamento 101 y área común circulación en 41.80m2



EDIFICIO MERO DELGADO

Por abajo: lindera con terreno del edificio en 41.80m²
Por el Este: lindera con limite terreno – avenida 412 en 11.00m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 001 en 11.00m.
Por el Sur: lindera con limite terreno – Lote 23 en 3.80m.
Por el Norte: lindera con área común circulación en 3.80m.
Área: 41.80m².

3.1.3.- DEPARTAMENTO. 001 – PATIO POSTERIOR (45.10m²)

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo, parte Departamento 101 y Departamento 102 en 45.10m²
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 45.10m²
Por el Este: lindera con Departamento 001 en 11.00m.
Por el Oeste: lindera con limite terreno – lote 24 y lote 26 en 11.00m.
Por el Sur: lindera con limite terreno – Lote 23 en 4.10m.
Por el Norte: lindera con área común escalera en 4.10m.
Área: 45.10m²

3.1.4.- DEPARTAMENTO 002 – (60.00m²)

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños, dos Patios Frontal y Posterior destinados para jardinería y servicio se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:

Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 60.00 m²
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 60.00 m²
Por el Este: lindera con Departamento 002 – Patio Frontal del mismo en 6.00m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 002 – Patio Posterior del mismo en 6.00m.
Por el Sur: lindera con área común circulación en 10.00m.
Por el Norte: lindera con limite terreno – lote 29 en 10.00m.
Área: 60.00 m²

3.1.5.- DEPARTAMENTO. 002 – PATIO FRONTAL (28.80m²)

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 28.80m²
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 28.80m²
Por el Este: lindera con limite terreno – avenida 412 en 6.00m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 002 en 6.00m.
Por el Sur: lindera con área común circulación en 4.80m.
Por el Norte: lindera con limite terreno – lote 29 en 4.80m.
Área: 28.80m².

3.1.6.- DEPARTAMENTO. 002 – PATIO POSTERIOR (31.20m²)

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 31.20m²
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 31.20m²
Por el Este: lindera con Departamento 002 en 6.00m.
Por el Oeste: lindera con limite terreno – lote 26 en 6.00m.
Por el Sur: lindera con área común escalera en 5.20m.
Por el Norte: lindera con limite terreno – lote 29 en 5.20m.
Área: 31.20m²



EDIFICIO MERO DELGADO

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el Nivel +3,40 del edificio sobre el cual se ha planificado la planta alta, dos (2) departamentos; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 - (90.20m2)

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños, lavandería y terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:

Por arriba: lindera con cubierta edificio en 90.20m2
Por abajo: lindera con Departamento 001, parte Departamento 001 Patio Frontal y Departamento 001 Patio Posterior en 90.20m2
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 001 – Patio Frontal en 5.45m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Departamento 001 – Patio Posterior en 5.45m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia límite terreno – Lote 23 en 16.55m.
Por el Norte: lindera con Departamento 102 y área común circulación en 16.55m.
Área: 90.20m2.

3.2.2.- DEPARTAMENTO 102 – (97.45m2)

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños y medio, lavandería y terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:

Por arriba: lindera con cubierta edificio en 97.45m2
Por abajo: lindera con Departamento 001, parte Departamento 001 Patio Frontal y Departamento 001 Patio Posterior y área común circulación en 97.45m2
Por el Este: lindera con área común circulación en 7.00m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Departamento 001 – Patio Posterior en 5.55m.
Por el Sur: lindera con Departamento 101 en 15.15m.
Por el Norte: lindera con área común circulación y vacío hacia área común – escalera, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1.85m., desde este punto gira hacia el Sur en 0.05m., desde este punto gira hacia el Este en 3.95m., desde este punto gira hacia el Norte en 1.50m., desde este punto gira hacia el Este en 9.35m.
Área: 97.45m2

4.- INFORMACION PARA PROCESO:

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

PLANTAS	NIVELES	AREA VENDIBLE m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL, m2
PLANTA BAJA	0,15	340.00	60.00	400.00
1º PLANTA ALTA	3.40	187.65	36.02	223.67
TOTAL =		527.65	96.02	623.67

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 400.00m2
4.2.2. Total, de construcción: 623.67m2
4.2.3. Total, de área común: 96.02m2
4.2.4. Área neta vendible: 527.65m2



EDIFICIO MERO DELGADO

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS LOCALES PATIOS	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
EDIFICIO MERO DELGADO					
Departamento 001	✓ 133.10	0.2523	100.92	24.23	157.33
Dpto. 001 patio frontal	✓ 41.80	0.0792	31.68	7.61	49.41
Dpto. 001 patio posterior	✓ 45.10	0.0855	34.20	8.21	53.31
Departamento 002	✓ 60.00	0.1137	45.48	10.92	70.92
Dpto. 002 patio frontal	✓ 28.80	0.0546	21.84	5.24	34.04
Dpto. 002 patio posterior	✓ 31.20	0.0591	23.64	5.67	36.87
Departamento 101	✓ 90.20	0.1709	68.36	16.41	106.61
Departamento 102	✓ 97.45	0.1847	73.88	17.73	115.18
Total, general	527.65	1,0000	400.00	96.02	623.67

5.1.1.- CUADRO DE CÁLCULO GASTOS COMUNES:

Departamento 001	25.23 %
Departamento 001 – Patio Frontal	7.92 %
Departamento 001 – Patio Posterior	8.55 %
Departamento 002	11.37 %
Departamento 002 – Patio Frontal	5.46 %
Departamento 002 – Patio Posterior	5.91 %
Departamento 101	17.09 %
Departamento 102	18.47 %
TOTAL, GENERAL	100.00 %

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RESOLUCIÓN MTA-2023-ALC-2019

REVISADO
FECHA: 02 FEB 2023 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



EDIFICIO MERO DELGADO

REGLAMENTO INTERNO DE EDIFICIO MERO DELGADO

CAPITULO I.- DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio **MERO DELGADO** actualmente se encuentra construido y 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 **MERO DELGADO** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son 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 **MERO DELGADO** se encuentra implantado en el sector que conduce a El Arroyo en los Lotes 25 y 27 unidos entre si forman un solo cuerpo cierto de la manzana A de la parroquia Tarqui del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de dos bloques individuales de las cuales se proyectan cuatro departamentos individuales 001, 002, 101 y 102

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, 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 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.

Respecto al portal (área de estacionamiento vehicular), en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos. Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, (portal) así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

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 Copropietarios 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.



EDIFICIO MERO DELGADO

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 ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo 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 COPROPIETARIOS.- 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 Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos 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 departamento 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



EDIFICIO MERO DELGADO

con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

CUADRO DE CÁLCULO GASTOS COMUNES:

Departamento 001	25.23 %
Departamento 001 – Patio Frontal	7.92 %
Departamento 001 – Patio Posterior	8.55 %
Departamento 002	11.37 %
Departamento 002 – Patio Frontal	5.46 %
Departamento 002 – Patio Posterior	5.91 %
Departamento 101	17.09 %
Departamento 102	18.47 %
TOTAL, GENERAL	100.00 %

CAPITULO 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 Copropietarios, 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 departamento 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.
- Almacenar sustancias 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 del departamento.
- 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 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 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 identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.



EDIFICIO MERO DELGADO

- l) 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.
- m) 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.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) 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.

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:

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



EDIFICIO MERO DELGADO

dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario y no 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 Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - 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 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 realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán 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 alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante 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 alicuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de



EDIFICIO MERO DELGADO

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 propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alicuota.

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 llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- 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 departamento.
- 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.

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



EDIFICIO MERO DELGADO

CAPITULO 8 DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y 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 MERO DELGADO.
- 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.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio MERO DELGADO, 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 moratorios 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.



EDIFICIO MERO DELGADO

- 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.
- 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 MERO DELGADO, 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) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- t) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- u) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- v) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- w) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute 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 incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.



EDIFICIO MERO DELGADO

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 50% de los asistentes.

Arq. FRANKLIN TEJENA
Reg. Prof. 1016 -10 -983222
Técnico Responsable

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

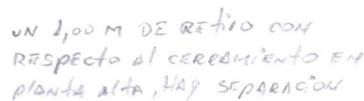
REVISADO

RES-EJE-10 MTA-3063-ALC-019

FECHA: 02 FEB 2023 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES





EDIFICIO MERO DELGADO

CONTIENE :

EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA
N+0,15

RESP. TECNICA :


ARQ. FRANKLIN TEJERNA
REG. SENESCYT 1016-10-983222

PROPIETARIO:

UBICACION:

SECTOR QUE CONDUCE A EL ARROYO
PARROQUIA TARQUI

MANTA

ESCALA :

INDICADA

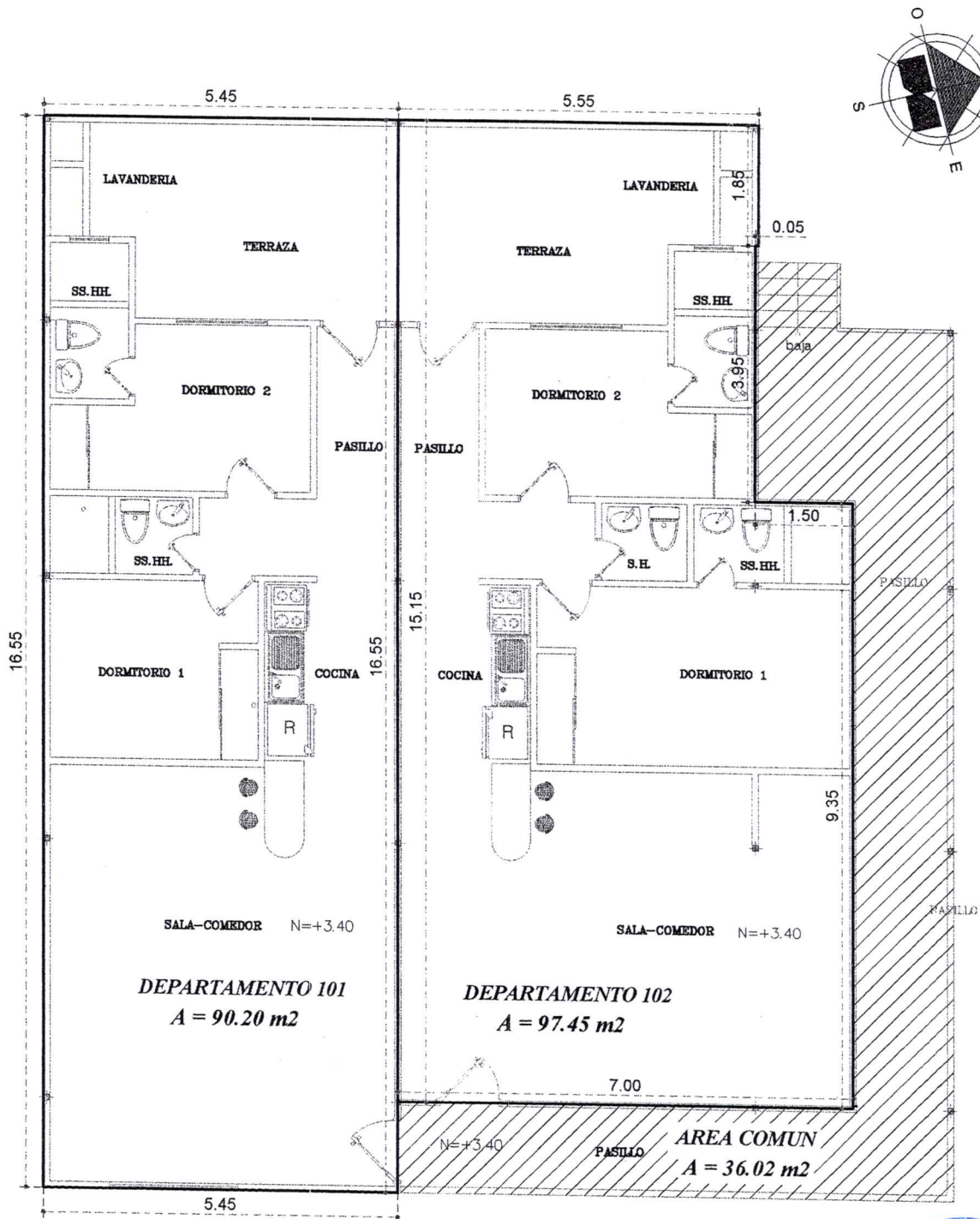
FECHA: **OCT. / 2022**

FORMATO:

A4

LAMINA:

1 / A



PRIMERA PLANTA ALTA N+3.40

ESCALA: 1:100
RES-EJE-MANTA-2023-ALC-019

FECHA: 02 FEB 2023 HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO MERO DELGADO

CONTIENE:

PRIMERA PLANTA ALTA
N+3.40

RESP. TECNICA:

[Signature]

ARQ. FRANKLIN TEJENA
REG. SENECYT 1016-10-983222

PROPIETARIO:

UBICACION:

SECTOR QUE CONDUCE A EL ARROYO
PARROQUIA TARQUI

MANTA

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

OCT. / 2022

FORMATO:

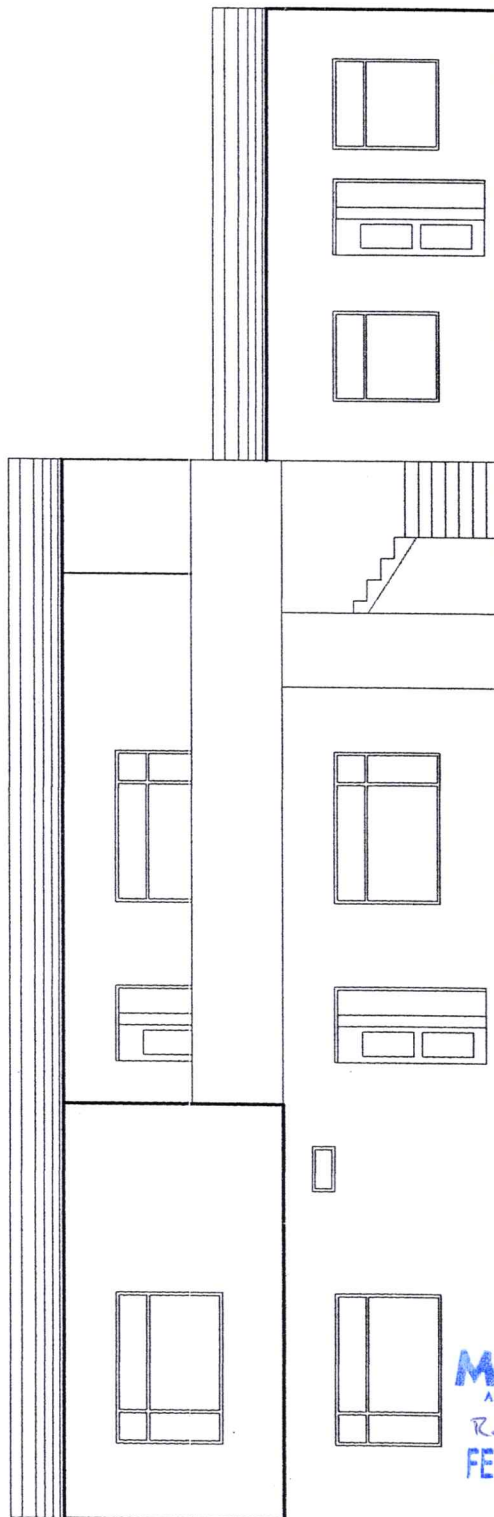
A4

LAMINA:

2/A

DEPARTAMENTO

DEPARTAMENTOS



FACHADA PRINCIPAL

ESCALA — 1:100

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
Res-eje-no MTA-2023-Alc-a
FECHA: 02 FEB 2023 HORA: *Cupimbo*
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO MERO DELGADO

CONTIENE:

FACHADA PRINCIPAL

RESP. TÉCNICA:

FRANKLIN TEJERA
ARQ. FRANKLIN TEJERA
REG. SENESCYT 1016-10-983222

PROPIETARIO:

UBICACION:

SECTOR QUE CONDUCE A EL ARROYO
PARROQUIA TARQUI

MANTA

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

OCT. / 2022

FORMATO:

A4

LAMINA:

3/A

MEMORIA TECNICA

EVALUACION ESTRUCTURAL DE VIVIENDA

1.- ANTECEDENTES

La estructura en Estudio es una edificación tipo Vivienda de dos plantas que se **CONSTRUYÓ** en la Ciudad de Manta – Ecuador, zona urbana de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Es necesario realizar los estudios de cálculo y diseño estructural correspondiente para que el estudio sea viable de acuerdo con consideraciones de seguridad y de factibilidad.

El estudio planteado, es de un edificio de dos plantas, y se consideró el peso de las dos plantas requeridas, con losa de entrepisos y terminándola con estructura metálica en su segunda planta. Como parte de estos estudios se entrega el presente análisis de estudio con las características definidas de los elementos que conforman la estructura principal.

Se somete a la estructura a un análisis que permita evaluar el comportamiento y la capacidad de los elementos colocados en el diseño estructural verificando si las secciones son adecuadas para resistir las condiciones más desfavorables que pueden presentarse dentro de la vida útil de la misma.

2.- DESCRPCION DE LA ESTRUCTURA ANALIZADA

La forma en elevación de la estructura está definida por las características y desniveles del sector en que se ubica según escritura correspondiente, se necesita que alcance su forma regular con su elevación de niveles de sus muros en las pendientes que corresponde. La edificación está constituida por pórticos con columnas y vigas, la losa de entrepiso tipo **NOVALOSA** son de placas de 15cm con un espesor a la compresión de 12cm armadas bidireccionalmente, este tipo de losas desarrollan esfuerzos y deformaciones en ambas direcciones respectivamente, se debe recordar que este es el espesor mínimo permitido para controlar deflexiones de acuerdo a la magnitud de las luces consideradas, el armado en mención, está constituido por mallas y placas metálicas que complementan esta técnica de losa.

La mampostería esta constituida de burrito echado de 12cm de espesor.

El código empleado para el análisis de estudio de la estructura, según sus capítulos es:

Norma Ecuatoriana de la construcción. NEC 2015

- Capítulo 1 (Cargas no sísmicas)
- Capítulo 2 (Cargas sísmicas y de diseño sismo resistente)
- American concrete institute. ACI 318-11

Los materiales utilizados en las estructuras son:

- Hormigón – resistente a la compresión: $f'_c = 210 \text{ Kg/cm}^2$
- Acero de refuerzo – resistente a la fluencia: $f'_y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$
- Acero electrosoldado – resistencia a la fluencia: $f'_y = 5000 \text{ Kg/cm}^2$

3.- ANALISIS Y RESULTADOS

3.1.- EDIFICACION DE 2 PLANTAS PARA VIVIENDA

Las dimensiones y armados de los diferentes elementos estructurales se resumen en la ejecución de la vivienda estipulada desde que se comenzó a construir esta edificación. Para el diseño estructural se adoptó un Hormigón Estructural de resistencia a la compresión de 210 Kg/cm^2 , en cuanto a los parámetros de aceptación en lo que se refiere a calidad, mezclado y colocación, este cumple con los requerimientos mínimos que se presenta en el ACI 318-11 en su capítulo 5, el acero estructural obtiene un esfuerzo mínimo a la fluencia de 4200 Kg/cm^2 , este acero cumple con los requisitos previstos en ACI 318-11 seccion 3.5.3

Los miembros estructurales observados y según la construcción, cumplen con lo dispuesto en la seccion 8.8.1 del código ACI 318 para columnas y vigas; cumplen con la sección 21.10.4 del mismo código.

CONCLUSIONES

Los estudios que se realizaron cumplen con todos los parámetros y verificaciones exigidos en los códigos de diseños. Se cumple con los parámetros del NEC 2015 con respecto a las derivas admisibles.

- Se cumple con los requisitos dinámicos.
- Se cumple con el periodo fundamental de vibrar dispuesto por el NEC 2015.
- También se encontró que la resistencia de los elementos estructurales es adecuada.
- En fin, se puede concluir que la estructura es adecuada para resistir tanto las cargas verticales como las laterales, POR LO TANTO ES SEGURA DESDE EL PUNTO DE VISTA ESTRUCTURAL.

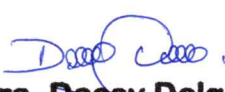
El presente trabajo se entrega con el análisis correspondiente descrito, para que se cumpla con la continuación de las funciones regulares de dicha edificación.

Atentamente.


Sr. Nicolás Mero Mero.

INGENIERO CIVIL

Nicolás Mero Mero
INGENIERO CIVIL
REG. PROF. 01-13-1019


Sra. Decsy Delgado Saltos

PROPIETARIO