MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

MEMORANDO
MTA-2020-SCG-GD-M-1539

A: Ing. Ligia Alcívar
Directora de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales
Ab. Iliana Gutiérrez, Procuradora Síndico Municipal
Ing. Angel Carvajal, Director Financiero Municipal
TRAMITE: **NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN NO. MTA-076**
FECHA: Manta, 14 de Julio de 2020

Para los fines de ley pertinente, notifico Resolución MTA-2020-A76 debidamente firmada por el Ab. Agustin Intriago, Alcalde de Manta, en la cual resuelve:

"Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **Conjunto Residencial "Toquilla"**, de propiedad de la Compañía ARQTIGRAMA S.A., el cual se constituye específicamente en conjunto de viviendas, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización La Pradera, manzana K-UNO, lote # 3, de la Parroquia Los Esteros del Cantón, con clave catastral No. 2-16-44-08-000 con un área de 544,50 según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución".

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

Elaborado por:	Lic. Gabriela Delgado

Concedo predios hasta el año 2020

Recibí 14-07-2020 Yessy N.

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2020-ALC-076

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE 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. 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 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..."*

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*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA MANTA ALCALDÍA PROCURADURÍA SÍNDICA

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 informe No. JFMC-DACPM-2020-019-GADM de fecha 20 de marzo de 2020 suscrito por el señor Arq. José Felix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor Arq. Franklin Sánchez, Representante Legal de la Compañía ARQTRIGRAMA S.A., señala lo siguiente:

"1.- ANTECEDENTES.
De acuerdo a la Escritura de Compraventa autorizada por la Notaría Primera de Manta el 10 de diciembre de 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 23 de diciembre de 2015, la compañía ARQTRIGRAMA S.A. (RUC No.1792398924001), debidamente representada por el Señor FRANKLIN GABRIEL SÁNCHEZ SOLORZANO (c.c.171419659-7), en calidad de Gerente General y como tal Representante Legal, son propietarios de un lote de terreno, con clave catastral # 2-16-44-08-000 con un área de 544,50m2; ubicado en la Lotización la Pradera, manzana K-UNO, lote # 3, de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral – Bien Inmueble 21095 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 04 de febrero de 2020, se encuentra con gravamen vigente debido a que posee una Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar con la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P., como justificativo a ello, los interesados presentan el Oficio Nro.CFN-B.P.-GG-2020-0063-OF de fecha 03 de febrero del 2020, dirigido al Abogado George Bethsabe Moreira Mendoza, Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, documento que es firmado por personeros de la mencionada entidad, mediante sistema electrónico por Quipux,

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

la misma que: en resumen, autoriza al señor Franklin Gabriel Sánchez Solórzano, portador de la cédula de ciudadanía 1714196597, para realizar el trámite de propiedad horizontal del bien inmueble solicitado en este trámite, La Institución Financiera aclara además que el trámite de otorgamiento e inscripción de la declaratoria de propiedad horizontal del bien inmueble descrito anteriormente, no constituye menoscabo o afectación alguna a la garantía hipotecaria constituida a favor de la Corporación Financiera Nacional B.P..

Sobre este predio los propietarios construyeron el CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción (actualización) # 636-1231-72439 emitido el 25 de octubre de 2018 por este GAD Municipal a través de esta Dirección.

2.- ANALISIS TECNICO.
El Conjunto Residencial Toquilla, se compone de 5 unidades de viviendas unifamiliares, dispuestas en dos plantas cada una, y conformando un solo bloque unificado, cuya sistema de estructuración está conformada por trece (13) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y cinco (5) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, posee losa de entrepiso de hormigón armado, cubierta de losa de hormigón armado inaccesible.
En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto la edificación se encuentran en excelente estado.

3.- DESCRIPCIÒN DEL EDIFICIO.
El conjunto residencial "Toquilla", se compone de 5 unidades de viviendas unifamiliares, con las siguientes nomenclaturas: Vivienda 1Tipo A, Vivienda 2Tipo B, Vivienda 3Tipo C, Vivienda 4Tipo B, Vivienda 5Tipo C; que están distribuidas en planta baja y planta alta, diseñadas con cubierta de hormigón armado inaccesible.
También cuenta con 5 estacionamientos privados: Estacionamientos 1-2-3-4 y 5; y patios de uso exclusivo: Patios: 1-2-3-4 y 5.
Así mismo también cuenta con un patio comunal y un hall de acceso principal considerado como área común.
Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, Entrepiso losa de hormigón armado, escaleras de hormigón armado, paredes de bloques recubierto con pintura de caucho, pisos de cerámicas, instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera, cubierta de losa de hormigón armado inaccesible.

4.- AREAS GENERALES.

TERRENO:	*544,50 m2*
ÁREA NETA VENDIBLE:	*612,59 m2*
ÁREA COMÚN:	*191,70 m2*
ÁREA TOTAL:	*804,29 m2*

5.- ASPECTO LEGAL.
Acatando la disposición determinada en el Articulo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el "CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA" se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA MANTA ALCALDÍA PROCURADURÍA SÍNDICA

6.- CONCLUSIÓN.
Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA", 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-PS-2020-0183-I de fecha 10 de julio de 2020, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *"Según informe No. JFMC-DACPM-2020-019-GADM de fecha 20 de marzo de 2020 emitido por el señor Arq. José Félix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, se indica que, que al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA"**, y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Así mismo, se indica que se cuenta con la autorización de la Corporación Financiera Nacional B.P., para que se proceda con el trámite de Declaratoria de Propiedad Horizontal, por cuanto se ha constituido una Hipoteca abierta y prohibición de enajenar y gravar sobre el bien inmueble antes mencionado. Por tanto, considero pertinente atender lo requerido por el señor Arq. Franklin Sánchez, representante Legal de la Compañía ARQTRIGRAMA S.A., de incorporar al régimen de propiedad horizontal el **"CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA"** de propiedad de la referida compañía, el cual se constituye específicamente en conjunto de viviendas, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización la Pradera, manzana K-UNO, lote # 3, de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-16-44-08-000 con un área de 544,50m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Alcalde en su calidad de máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, 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. El criterio emanado de esta Procuraduría, se genera en virtud de los hechos puestos en conocimiento por parte del requirente, los efectos de este criterio son aplicables en proporción de la veracidad de lo expuesto.".*

En virtud de lo expuesto, y; en usos de mis atribuciones legales, como máxima Autoridad Ejecutiva del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA"** de propiedad de la Compañía ARQTRIGRAMA S.A., el cual se constituye específicamente en conjunto de viviendas, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización la Pradera, manzana K-UNO, lote # 3, de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-16-44-08-000 con un área de 544,50m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a la Compañía ARQTRIGRAMA S.A., así como a las Direcciones Municipales de: Avalúo, Catastros y Permisos Municipales; 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 den cumplimiento a los informes emitidos para esta Administración.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los diez días del mes de julio del año dos mil veinte.

Agustín Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

ESPECIE VALORADA

ESPECIE VALORADA

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

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA

TABLA DE CONTENIDO

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS. 2
2.- DATOS GENERALES....3
3.-ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA, ESTACIONAMIENTOS, PATIOS....4
4.-INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:....11
5.-CUADRO DE CÀLCULO DE ÀREAS, ALÌCUOTA, ÀREAS COMUNES, ÀREA TOTAL Y ÀREA DEL TERRENO: 12
6.-REGLAMENTO INTERNO....13

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

Comprende la totalidad del área de constitución del conjunto residencial, en planta baja y planta alta.

1.3.- ÀREA COMÙN.

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todo el conjunto residencial, 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 vivienda, patios, terrazas, estacionamientos etc.
Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las unidades de vivienda, patios, estacionamientos que se especifiquen.

1.5.- ALÌCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte de todo el conjunto residencial, correspondiente a cada unidad de vivienda, estacionamientos, patios, 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 conjunto residencial, los siguientes:

- El terreno en el que se encuentra implantado el conjunto residencial con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas de acceso común, garita.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias que se encuentren en el área común.
- Todas las demás partes y elementos del conjunto residencial que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

La compañía ARQTRIGRAMA S.A desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Conjunto Residencial Toquilla, para lo cual, propone 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.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el conjunto residencial posee la Clave Catastral No. 2164408000, está ubicado en la lotización La Pradera, en el Lote signado con el Número "TRES" de la manzana "K-UNO" de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, posee las siguientes medidas y linderos de acuerdo al Registro de la propiedad de Manta, con fecha 23 de diciembre del 2015, N° de inscripción 4234.

- Frente: 16.00 metros, lindera con calle cuarta.
- Atrás: 17.00 metros, lindera con terrenos de propiedad de Elsa Solòrzano.
- Por un costado: 31.00m, lindera con terrenos de propiedad de Francisco Conforme.
- Por el otro Costado: 35.00m, lindera con terrenos de propiedad de Elsa Solòrzano.

Área total: 544.50m2.

2.3.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

El conjunto residencial "Toquilla", se compone de 5 unidades de vivienda unifamiliares, que están distribuidas en planta baja y planta alta. Diseñadas con una cubierta inaccesible.
También cuenta con 5 estacionamientos privados, y patios de uso exclusivo.
Así mismo también cuenta con un patio comunal y un hall de acceso principal considerados como área común.
El conjunto residencial "Toquilla presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Bloque enlucido recubierto con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Losa de Hormigón Armado

Escaleras: Hormigón Armado
Puertas: Madera

3.-ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA, ESTACIONAMIENTOS, PATIOS.

VIVIENDA 1 TIPO A

PLANTA BAJA
Espacio habitacional compuesto por Porch, hall de entrada, sala-comedor, cocina y máquinas, escalera con acceso a la planta alta, baño social bajo escalera.

Por arriba: Lindera con la planta alta de la vivienda 1tipo A.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, con dirección al este con 10.00m, lindera con la planta baja Vivienda 2 Tipo B.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 10.00m, lindera con patio 1.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste con dirección al norte 5.17m, Lindera con área comunal
Por el oeste: Partiendo del vértice Suroeste con dirección al norte con 5.17m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 51.75 M2

PLANTA ALTA
Espacio habitacional compuesto por dormitorio 1, dormitorio 2, baño compartido, dormitorio Master, baño master, hall, terraza accesible.

Por arriba: Lindera con terraza inaccesible de la vivienda 1Tipo A.
Por Abajo: Lindera con la planta baja de la vivienda 1tipo A.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 11.45m, lindera con la planta alta vivienda 2 Tipo B
Por el sur: Partiendo del vértice Suroeste hacia el este con 10.00m, lindera con espacio aéreo del patio1.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.20m gira hacia el este con 1.45m, gira hacia el norte con 3.97 m colinda con espacio aéreo del área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 5.17m lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 57.51m2

PATIO 1

Conformado por área exterior abierta; corresponde a un patio ubicado en la planta baja, el mismo que es de uso exclusivo de la vivienda 1 Tipo A, se accede a él desde el área comunal y planta baja de la vivienda 1 Tipo A, presenta las siguientes medidas y linderos:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALÚOS CATASTROS Y REGISTROS

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 10.00m, lindera con planta baja de vivienda 1 tipo A.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 10.26m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste con dirección al norte con 1.74m, colinda con área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice Suroeste con dirección al norte con 4.25m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 29.84 m2

VIVIENDA 2 TIPO B

PLANTA BAJA
Espacio habitacional compuesto por Porch, hall de entrada, sala, comedor, cocina, escalera con acceso a la planta alta, baño social bajo escalera.

Por arriba: Lindera con la planta alta de la vivienda 2tipo B.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noreste, con dirección al oeste con 6.90m, lindera con Planta baja vivienda 3 Tipo C, gira hacia el sur con 1,95m, gira hacia el oeste con 3,10m lindera con patio 2 Tipo B.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 10.00m, lindera con planta baja vivienda 1tipo A.
Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.10m, Lindera con área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 3.15m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 44.95m2

PLANTA ALTA
Espacio habitacional compuesto por dormitorio1, dormitorio 2, baño compartido, dormitorio Master, baño master, hall.

Por arriba: Lindera terraza inaccesible de la vivienda 2 tipo B.
Por Abajo: Lindera con la planta baja de la vivienda 2tipo B.
C.I. **Por el norte:** Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 3.10, girando hacia el norte con 1.95m lindera con espacio aéreo del patio 2 tipo B, girando hacia el este con 8.35 m, colinda con planta alta vivienda 3 Tipo C.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 10.00m, lindera con planta alta vivienda 1 Tipo A.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.22m gira hacia el este con 1.45m, gira hacia el norte con 3.88 m colinda con espacio aéreo del área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 3.15m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 50.57m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

PATIO 2 TIPO B

Corresponde a un ambiente abierto destinado como lavandería, de uso exclusivo de la vivienda 2 tipo B, ubicado en planta baja; se accede a él desde el interior de la vivienda, presenta las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste con dirección hacia el este con 3.10m, lindera con patio 3 tipo C.
Por el sur: Partiendo del vértice Suroeste hacia el este con 3.10m, lindera con planta baja vivienda 2 tipo B.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.95m, colinda con planta baja vivienda 2 tipo B.
Por el oeste: Partiendo del vértice Suroeste hacia el norte con 1.95m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 6.04m2

VIVIENDA 3 TIPO C

PLANTA BAJA

Espacio habitacional compuesto por Porch, hall de entrada, sala, comedor, cocina, escalera con acceso a la planta alta, baño social bajo escalera.

Por arriba: Lindera con la planta alta de la vivienda 3 tipoC.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste hacia el este con 10.00m, lindera con planta baja vivienda 4tipo B.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste con dirección al oeste con 6.90m, lindera con planta baja vivienda 2 Tipo B, gira hacia el Norte con 1,95m, gira hacia el oeste con 3,10m lindera con patio 3 Tipo C.
Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.10m, Lindera con área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 3.15m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 44.95m2

PLANTA ALTA

Espacio habitacional compuesto por dormitorio1, dormitorio 2, baño compartido, dormitorio Master, baño master, hall.

Por arriba: Lindera con terraza inaccesible de vivienda 3 tipo C.
Por Abajo: Lindera con la planta baja de la vivienda 3tipo C.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 11.45m, colinda con planta alta vivienda 4 Tipo B.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 6.90m, colinda con planta alta vivienda 2 tipo B, gira hacia al norte con 1.95m, gira hacia al oeste con 3.10 m, lindera con patio 3 tipo C.

Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.12m gira hacia el este con 1.45m, gira hacia el norte con 3.98 m colinda con espacio aéreo del área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 3.15m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 50.71m2

PATIO 3 TIPO C
Corresponde a un ambiente abierto destinado como lavandería, de uso exclusivo de la vivienda 3 tipo C, ubicado en planta baja; se accede a él desde el interior de la vivienda, presenta las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 3.10m, lindera con planta baja vivienda 3 tipo C.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 3.10m, lindera con patio 2 tipo B.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.95m, colinda con planta baja vivienda 3 tipo C.
Por el oeste: Partiendo del vértice Suroeste hacia el norte con 1.95m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 6.04m2

VIVIENDA 4 TIPO B

PLANTA BAJA
Espacio habitacional compuesto por Porch, hall de entrada, sala, comedor, cocina, escalera con acceso a la planta alta, baño social bajo escalera.

Por arriba: Lindera con la planta alta de la vivienda 4 tipo B.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noreste, hacia el oeste con 6.90m, lindera con planta baja vivienda 5 Tipo C, gira hacia el sur con 1,95m, gira hacia el oeste con 3,10m lindera con patio 4 Tipo B.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 10.00m, lindera con planta baja vivienda 3tipo C.
Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.10m, Lindera con área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 3.15m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 44.95m2

PLANTA ALTA
Espacio habitacional compuesto por dormitorio1, dormitorio 2, baño compartido, dormitorio Master, baño master, hall.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

Por arriba: Lindera terraza inaccesible de la vivienda 4tipo B.
Por Abajo: Lindera con la planta baja de la vivienda 4tipo B.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 3.10m, gira hacia el norte con 1.95m, Lindera con espacio aéreo del patio4tipoB, gira hacia el este con 8.35 colinda con planta alta de la vivienda 5 TipoC.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 10.00 m colinda con planta alta vivienda 3tipo C.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.22m gira hacia el este con 1.45m, gira al norte con 3.88m, colinda con espacio aéreo del área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice Suroeste hacia el norte con 3.15m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 50.57m2

PATIO 4 TIPO B

Corresponde a un ambiente abierto destinado como lavandería, de uso exclusivo de la vivienda 4 tipo B, ubicado en planta baja; se accede a él desde el interior de la vivienda 4 tipo B, presenta las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 3.10m, lindera con Patio 5 tipo C.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 3.10m, lindera con Planta baja de la vivienda 4 tipo B.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.95m, Lindera con Planta Baja de la vivienda 4 tipo B.
Por el oeste: Partiendo del vértice Suroeste hacia el norte con 1.95m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 6.04m2

VIVIENDA 5 TIPO C

PLANTA BAJA

Espacio habitacional compuesto por Porch, hall de entrada, sala, comedor, cocina, escalera con acceso a la planta alta, baño social bajo escalera.

Por arriba: Lindera con la planta alta de la vivienda 5tipoC.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noreste, hacia el oeste con 10.00m, lindera con Estacionamiento 1, Estacionamiento 2, Estacionamiento 3, Estacionamiento 4.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 6.90m, lindera con planta baja vivienda 4 tipo B, gira hacia el Norte con 1,95m gira hacia el oeste con 3.10m lindera con Patio 5 Tipo C.
Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.08m, Lindera con área comunal.

Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste, hacia el sur con 3.13m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 44.70m2

PLANTA ALTA
Espacio habitacional compuesto por dormitorio1, dormitorio 2, baño compartido, dormitorio Master, baño master, hall.

Por arriba: Lindera terraza inaccesible de vivienda 5 Tipo C.
Por Abajo: Lindera con la planta baja de la vivienda 5tipo C.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 11.45m, colinda con espacio aéreo de los estacionamiento1, estacionamiento 2, estacionamiento 3, estacionamiento 4 y área comunal.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 6.90m, lindera con planta alta de la vivienda 4tipoB, gira hacia el norte con 1.95m, gira hacia el oeste con 3.10m colinda con espacio aéreo del patio 5 tipo C.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.12m gira hacia este con 1.45 m, gira hacia el norte con 3.95m, colinda con espacio aéreo del área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 3.13m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 50.43m2

PATIO 5 TIPO C
Corresponde a un ambiente abierto destinado como lavandería, de uso exclusivo de la vivienda 5 tipo C, ubicado en planta baja; se accede a él desde el interior de la vivienda 5 tipo C, presenta las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noreste, hacia el oeste con 3.10m, lindera con planta baja Vivienda 5 tipo C.
Por el sur: Partiendo del vértice Sureste hacia el oeste con 3.10m, lindera con Patio 4 tipo B.
Por el este: Partiendo del vértice Sureste hacia el norte con 1.95m, Lindera con planta baja vivienda 5 tipo C.
Por el oeste: partiendo del vértice Suroeste hacia el norte con 1.95m, lindera con propiedad de Elsa Solòrzano.
Área total: 6.04m2

ESTACIONAMIENTO 1

Ambiente destinado para parqueo de un vehículo, ubicado en planta baja, se accede a el desde la calle cuarta, este estacionamiento presenta las siguiente medidas y linderos.

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 2.64m, lindera con calle cuarta.
Por el sur: Partiendo del vértice Suroeste hacia el este con 2.64m, lindera con Planta Baja Vivienda 5 tipo C.
Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.22m, Lindera con Estacionamiento 2.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 5.20m, lindera con propiedad de Elsa Solórzano.
Área total: 13.75m2

ESTACIONAMIENTO 2
Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 2.51m, lindera con calle cuarta.
Por el sur: Partiendo del vértice Suroeste hacia el este con 2.51m, lindera con Planta Baja Vivienda 5 tipo C.
Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.25m, Lindera con estacionamiento 3.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 5.22m, lindera con Estacionamiento 1.
Área total: 13.14m2

ESTACIONAMIENTO 3

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 2.51m, lindera con calle cuarta.
Por el sur: Partiendo del vértice Suroeste hacia el este con 2.51m, lindera con Planta Baja Vivienda 5 tipo C.
Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.27m, Lindera con estacionamiento 4.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 5.25m, lindera con Estacionamiento 2.
Área total: 13.20m2

ESTACIONAMIENTO 4

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 2.56m, lindera con calle cuarta.
Por el sur: Partiendo del vértice Suroeste hacia el este con 2.56m, lindera con Planta Baja Vivienda 5 tipo C.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS Y REGISTROS

Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.30m, Lindera con hall de acceso principal y área comunal.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 5.27m, lindera con Estacionamiento 3.
Área total: 13.53m2

ESTACIONAMIENTO 5

Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por Abajo: Lindera con el terreno del conjunto residencial.
Por el norte: Partiendo del vértice Noroeste, hacia el este con 2.56m, lindera con calle cuarta.
Por el sur: Partiendo del vértice Suroeste hacia el este con 2.63m, lindera con área comunal.
Por el este: Partiendo del vértice Noreste hacia el sur con 5.36m, Lindera con propiedad de Francisco Conforme.
Por el oeste: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur con 5.33m, lindera con hall de acceso principal y área comunal.
Área total: 13.88m2

4.-INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

PLANTAS	ÀREA NETA	ÀREA COMÙN	ÀREA TOTAL
PLANTA BAJA	352.80	191.70	544.50
PLANTA ALTA	259.79	0.00	259.79
TOTALES	**612.59**	**191.70**	**804.29**

AREAS GENERALES:

- ***AREA TOTAL DEL TERRENO*** 544,50 M2
- ***TOTAL, DE AREA COMUN*** 191,70 M2
- ***AREA VENDIBLE*** 612,59 M2
- ***AREA TOTAL*** 804,29 M2

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 11 AGO 2020 HORA: 11:30
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RESOLUCIÓN-2020-ALC-076

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

5.-CUADRO DE CÀLCULO DE ÀREAS, ALÌCUOTA, ÀREAS COMUNES, ÀREA TOTAL Y ÀREA DEL TERRENO:

VIVIENDA/ESTACIONAMIENTO/PATIO	ÀREA NETA	ALÌCUOTA	ÀREA DE TERRENO	ÀREA COMÙN	ÀREA TOTAL
VIVIENDA 1 TIPO A PLANTA BAJA	51.75	8.4477%	46.00	16.194	67.94
VIVIENDA 1 TIPO A PLANTA ALTA	57.51	9.3880%	51.12	17.997	75.51
PATIO 1 TIPO A	29.84	4.8711%	26.52	9.338	39.18
VIVIENDA 2 TIPO B PLANTA BAJA	44.95	7.3377%	39.95	14.066	59.02
VIVIENDA 2 TIPO B PLANTA ALTA	50.57	8.2551%	44.95	15.825	66.40
PATIO 2 TIPO B	6.04	0.9860%	5.37	1.890	7.93
VIVIENDA 3 TIPO C PLANTA BAJA	44.95	7.3377%	39.95	14.066	59.02
VIVIENDA 3 TIPO C PLANTA ALTA	50.71	8.2780%	45.07	15.869	66.58
PATIO 3 TIPO C	6.04	0.9860%	5.37	1.890	7.93
VIVIENDA 4 TIPO B PLANTA BAJA	44.95	7.3377%	39.95	14.066	59.02
VIVIENDA 4 TIPO B PLANTA ALTA	50.57	8.2551%	44.95	15.825	66.40
PATIO 4 TIPO B	6.04	0.9860%	5.37	1.890	7.93
VIVIENDA 5 TIPO C PLANTA BAJA	44.70	7.2969%	39.73	13.988	58.69
VIVIENDA 5 TIPO C PLANTA ALTA	50.43	8.2323%	44.82	15.781	66.21
PATIO 5 TIPO C	6.04	0.9860%	5.37	1.890	7.93
ESTACIONAMIENTO 1	13.75	2.2446%	12.22	4.303	18.05
ESTACIONAMIENTO 2	13.14	2.1450%	11.68	4.112	17.25
ESTACIONAMIENTO 3	13.20	2.1548%	11.73	4.131	17.33
ESTACIONAMIENTO 4	13.53	2.2087%	12.03	4.234	17.76
ESTACIONAMIENTO 5	13.88	2.2658%	12.34	4.344	18.22
TOTAL	**612.59**	**100.00%**	**544.50**	**191.70**	**804.29**

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
DAS. PHH - 2020 + ALC-076
FECHA: 01 AGO 2020 HORA: 11:30

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO

COBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALÚOS CATASTROS Y REGISTROS

6.-REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El conjunto residencial Toquilla, está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El conjunto residencial Toquilla se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las viviendas, parqueaderos, patio y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 3.- El conjunto residencial Toquilla, se encuentra ubicado en la Lotización La Pradera de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, antes camino publico vía al Arroyo, lote que se encuentra signado con el número "TRES", de la manzana "K-uno" el mismo que está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de cinco unidades de vivienda de dos plantas, cinco parqueaderos, patio interior, hall de ingreso general, y área comunal.

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

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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.-BIENES EXCLUSIVOS. – cada unidad habitacional, así como los parqueaderos y patios, son bienes de dominio exclusivo de sus respectivos propietarios.

Las unidades de vivienda están separadas en una de sus colindantes por una junta de construcción entre vivienda, y se adosan a través de una mampostería medianera en otro colindante.

Las paredes que delimitan el cerramiento del área comunal serán parte del bien común, mientras que las paredes que estén dentro de cada unidad de vivienda, patios interiores, serán exclusivos de cada propietario.

El acceso de entrada al conjunto residencial también se considera como bien comunal, así como todo el cerramiento que lo delimite.

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.

Art. 8.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes todos los elementos y partes del conjunto residencial 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 sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del conjunto residencial 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, o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del conjunto residencial.

CAPITULO 4.

DERECHOS Y OBLICACIONES

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 conjunto residencial, 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 los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo.
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 ambientes 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 ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento, 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 conjunto residencial 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 conjunto residencial; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.

j) El derecho de acceso y uso del interior de los bienes exclusivos 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 conjunto residencial, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al conjunto residencial.

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.

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 conjunto residencial:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del conjunto residencial.
- 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.

- Hacer uso abusivo de su ambiente 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 conjunto residencial.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la vivienda.
- 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.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios publicitarios, en los bienes exclusivos como en los comunes.
- 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 conjunto residencial.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes.
- 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 la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar el hall de ingreso 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. 11 de este reglamento.

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.
- 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 conjunto residencial, 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.
- 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 conjunto residencial 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 conjunto residencial: 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 conjunto residencial.

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 alícuotas del conjunto residencial.

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 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 conjunto residencial, 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 conjunto residencial 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 conjunto residencial ,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 conjunto residencial.
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 conjunto residencial.
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 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 conjunto residencial. 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 conjunto residencial la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del conjunto residencial TOQUILLA.
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 conjunto residencial 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 conjunto residencial, 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 conjunto residencial TOQUILLA, 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 conjunto residencial 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 conjunto residencial 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 conjunto residencial, 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 conjunto residencial, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el conjunto residencial.

m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el conjunto residencial TOQUILLA, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS
GESTIÓN DESCENTRALIZADO

conjunto residencial. 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 conjunto residencial.

p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores y usuarios del conjunto residencial, 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 conjunto residencial.

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

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

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

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

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

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

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

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.

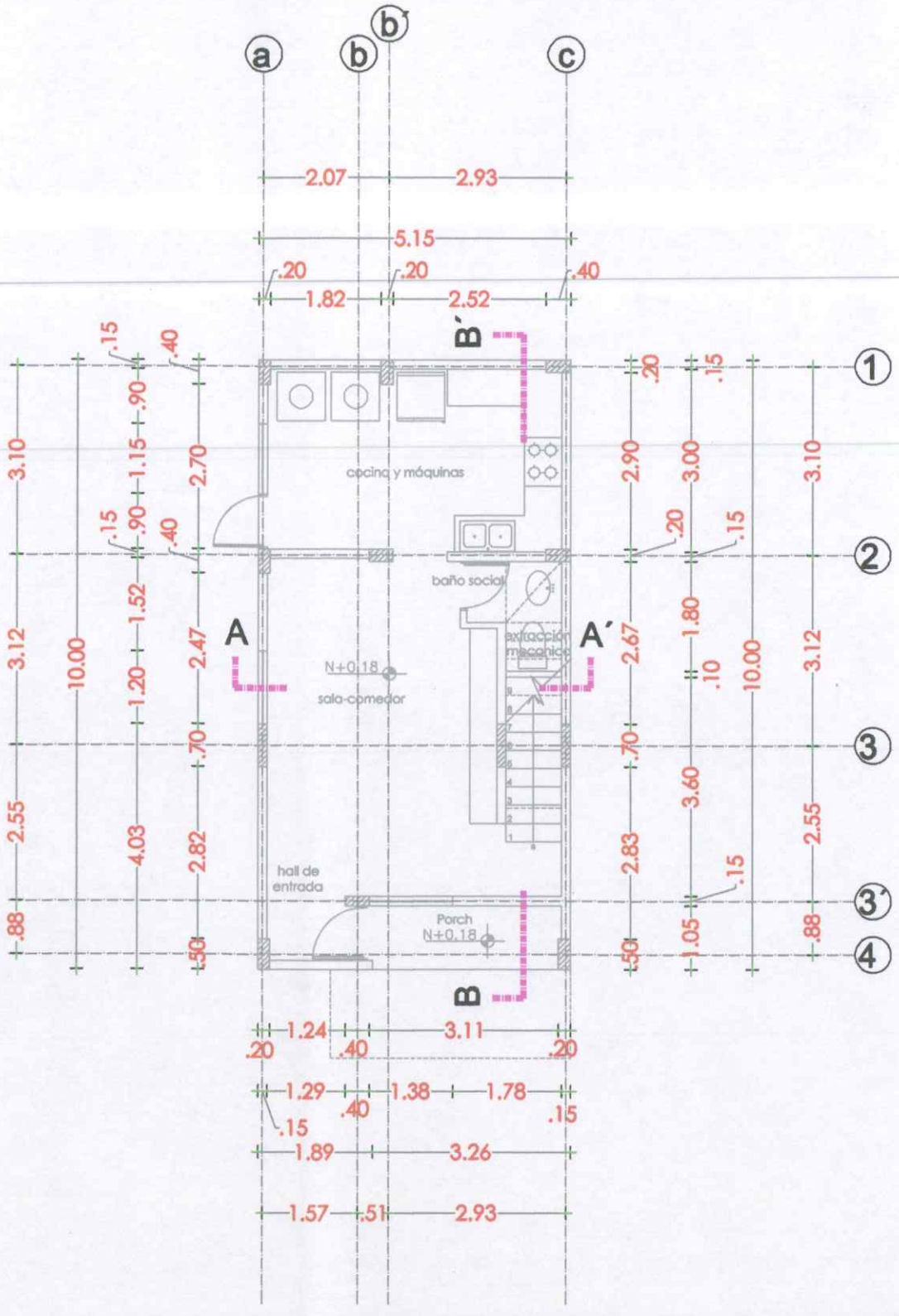
Art. 40.-Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

Tonica Bailón C.

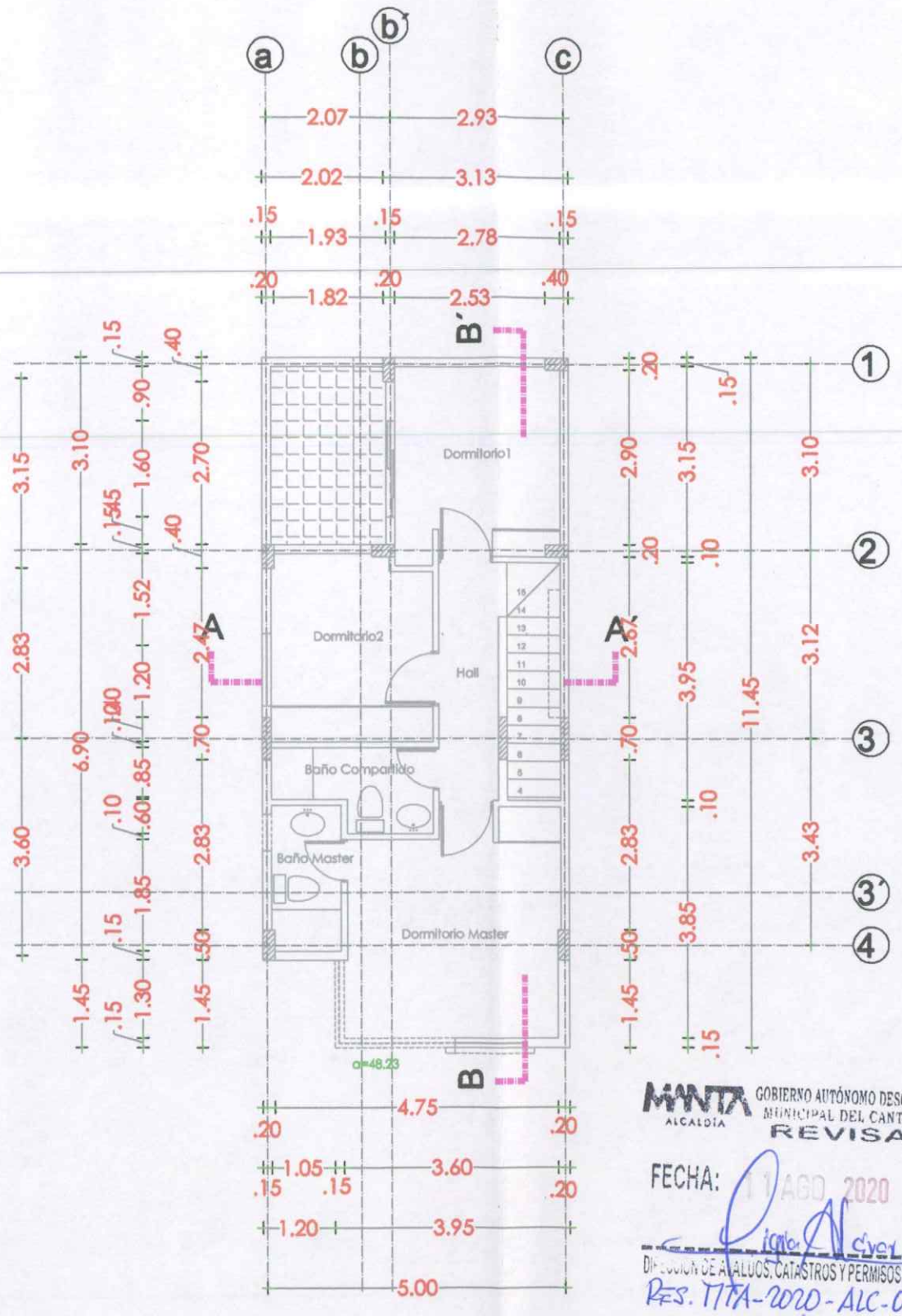
Técnico Responsable
Arq. Mònica Bailón Cedeño
Reg. Prof. Senescyt No. 1016-16-1454621

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 17 AGO 2020 HORA: 11:30
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. TTS-2020-ALC-076

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



Planta Baja
CASA TIPO A

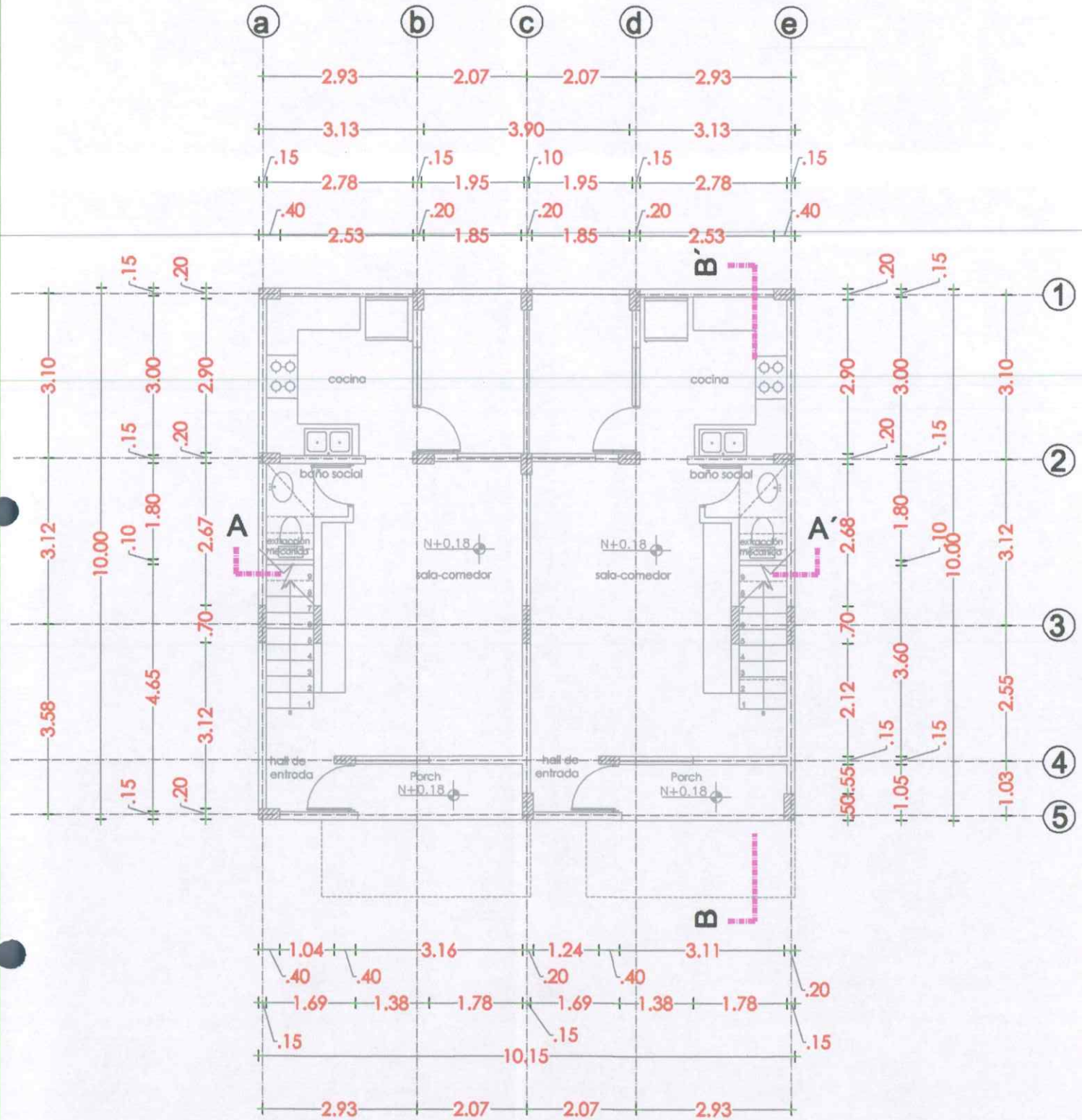


Planta Baja
CASA TIPO A

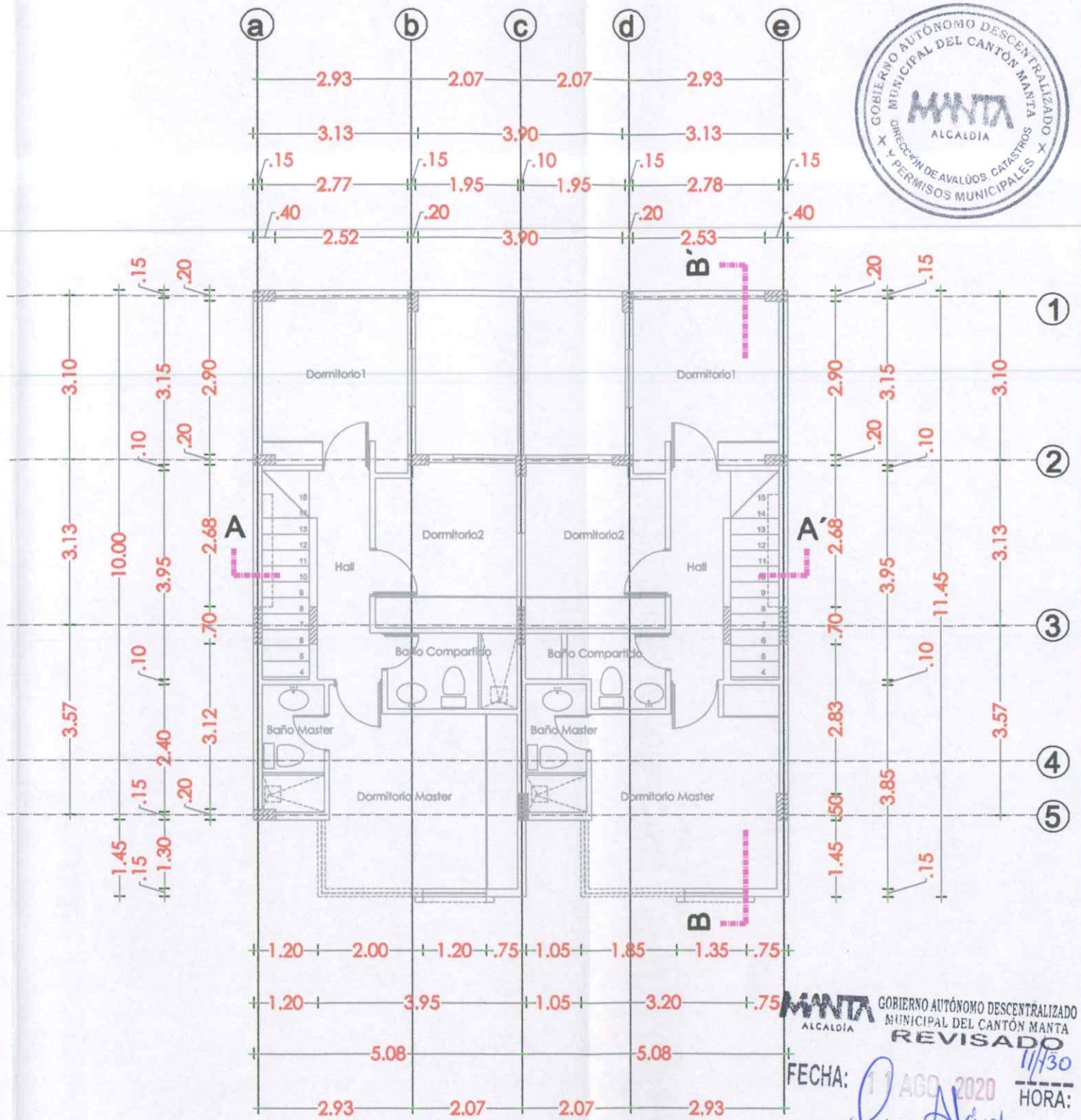
MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 11 AGO 2020
HORA: 11:30
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. TTA-2020-ALC-076

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

PROYECTO	CONTIENE:		FECHA:
CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA	PLANTAS ARQUITECTONICAS CASA TIPO A		FEBRERO 2020
RESPONSABILIDAD TECNICA:	UBICACIÓN:	ESCALA:	LAMINA:
ARQ. MÓNICA BAILÓN CEDEÑO REG.PROF 1016-16-1454621	LA PRADERA	1_100	1
	FORMATO: A3	OBSERVACIONES:	



Planta Baja
CASA TIPO B - C

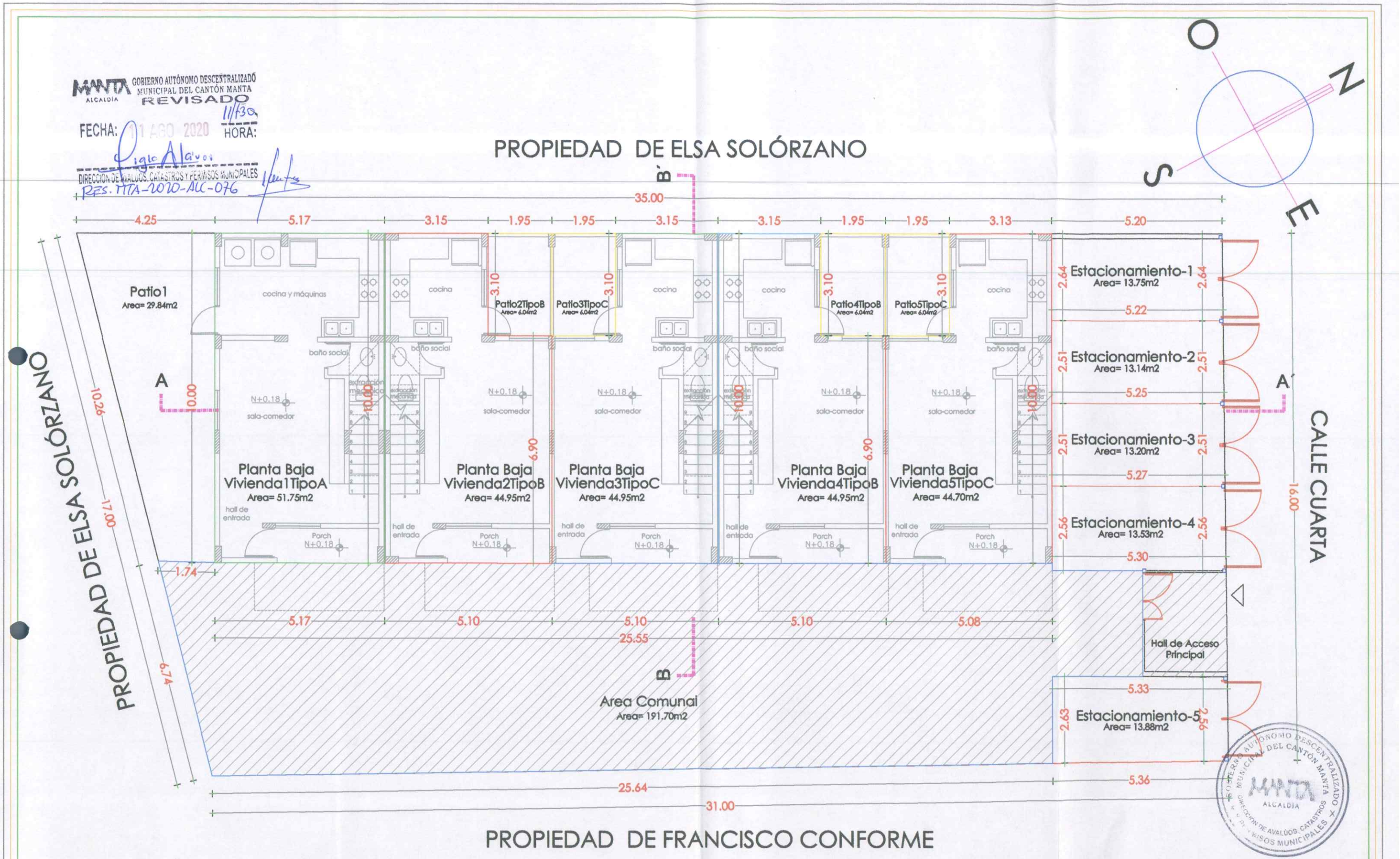


Planta Alta
CASA TIPO B - C

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

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 11 AGO 2020 HORA: 11:30
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. MTA-2020_ALC-076

PROYECTO	CONTIENE:		FECHA:
CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA	PLANTAS ARQUITECTÓNICAS CASA TIPO B Y C		FEBRERO 2020
RESPONSABILIDAD TECNICA:	UBICACIÓN:	ESCALA:	LAMINA:
ABG. MÓNICA BAILÓN CEDEÑO REG.PROF 1016-16-1434621	LA PRADERA	1_100	2
	FORMATO: A3	OBSERVACIONES:	



Implantacion General
Planta Baja

PROYECTO	CONTIENE:		FECHA:
CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA	IMPLANTACION GENERAL PLANTA BAJA		FEBRERO 2020
RESPONSABILIDAD TECNICA:	UBICACIÓN:	ESCALA:	LAMINA:
Tonica Bailón C. ARQ. MÓNICA BAILÓN CEDEÑO REG.PROF 1016-16-1454621	LA PRADERA	1_100	3
	FORMATO: A3	OBSERVACIONES:	

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 11 AGO 2020 HORA: 11:30
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. MTS-2020-ALC-076

PROPIEDAD DE ELSA SOLÓRZANO

N
O
E
S

B'
35.00
4.25 5.17 3.15 1.95 1.95 3.15 3.15 1.95 1.95 3.13 5.20

Patio1
Area= 29.84m2

Terraza accesible

Dormitorio1
Dormitorio2
Hall
Baño Compartido
Baño Master
Dormitorio Master

N+2.88

3.10

10.00
11.45
6.90
8.35

Planta Alta
Vivienda1TipoA
Area= 57.51m2

Planta Alta
Vivienda2TipoB
Area= 50.57m2

Planta Alta
Vivienda3TipoC
Area= 50.71m2

Planta Alta
Vivienda4TipoB
Area= 50.57m2

Planta Alta
Vivienda5TipoC
Area= 50.43m2

A
A'
B
10.26
17.00
6.74
1.74
1.45
1.20 3.97 1.22 3.88 1.12 3.98 1.22 3.88 1.12 3.95
25.55

Area Comunal
Area= 191.70 m2

Estacionamiento-1
Area= 13.75m2
2.64
5.22

Estacionamiento-2
Area= 13.14m2
2.51
5.25

Estacionamiento-3
Area= 13.20m2
2.51
5.27

Estacionamiento-4
Area= 13.53m2
2.56
5.30

Hall de Acceso Principal

Estacionamiento-5
Area= 13.88m2
2.63
5.33

CALLE CUARTA
16.00

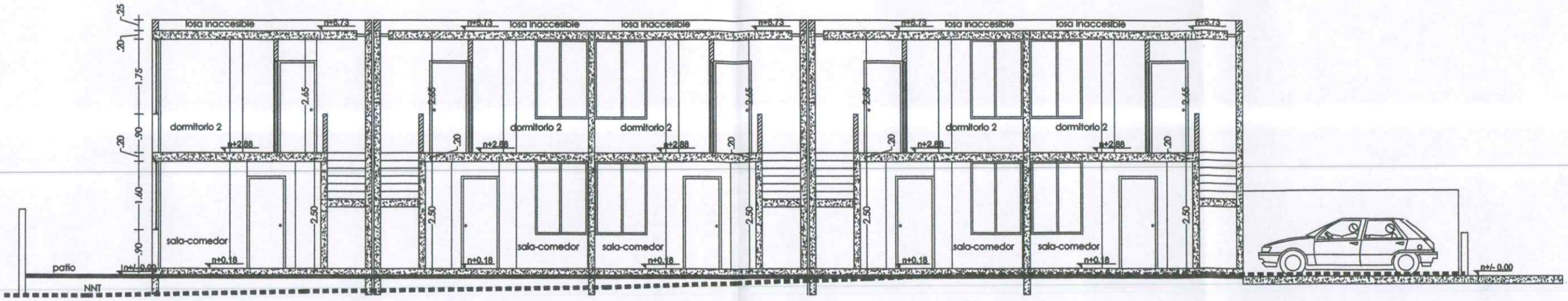
5.36
25.64
31.00

PROPIEDAD DE FRANCISCO CONFORME

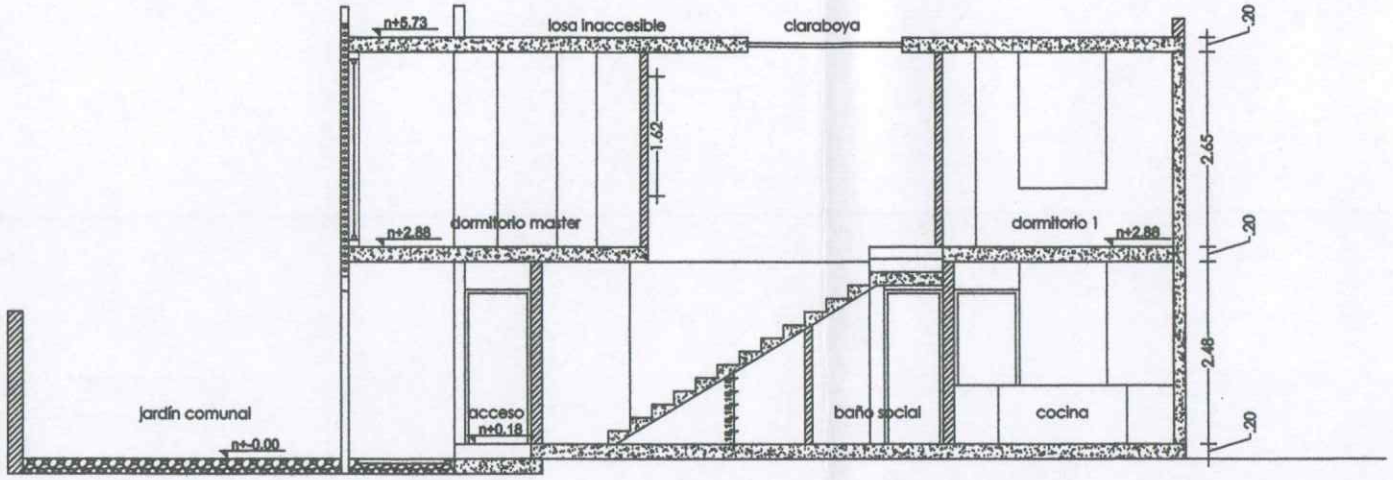
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Implantacion General
Planta Alta

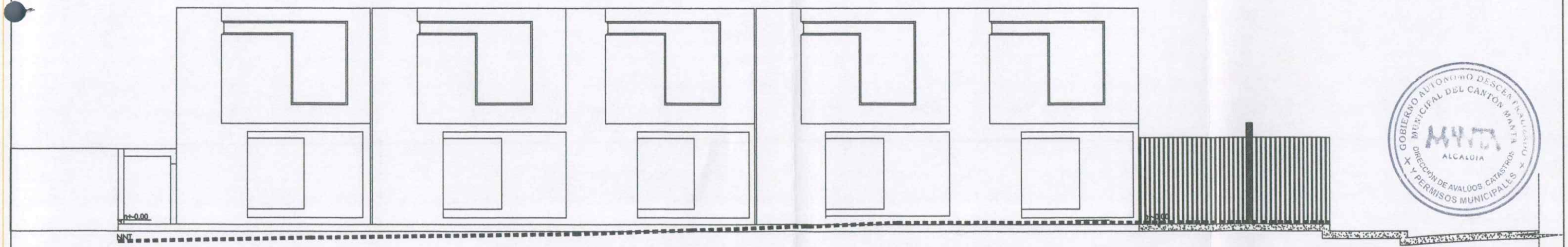
PROYECTO	CONTIENE:		FECHA:
CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA	IMPLANTACION GENERAL PLANTA ALTA		FEBRERO 2020
RESPONSABILIDAD TECNICA:	UBICACIÓN:	ESCALA:	LAMINA:
ARQ. MÓNICA BAILÓN CEDEÑO REG.PROF 1016-16-1454621	LA PRADERA	1_100	4
	FORMATO: A3	OBSERVACIONES:	



CORTE GENERAL A-A'



CORTE B-B'



FACHADA GENERAL

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 11 AGO 2020
HORA: 11/30
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. MTA-2020-ALC-076

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

PROYECTO	CONTIENE:		FECHA:
CONJUNTO RESIDENCIAL TOQUILLA	CORTE Y FACHADAS		FEBRERO 2020
RESPONSABILIDAD TECNICA:	UBICACIÓN:	ESCALA:	LAMINA:
Tonica Bailón C. ARQ. MÓNICA BAILÓN CEDEÑO REG.PROF 1016-16-1454621	LA PRADERA	1_100	5
	FORMATO: A3	OBSERVACIONES:	