

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-097  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), prevé que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*.
- Que,** el numeral 2 del artículo 225 de la CRE, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*.
- Que,** el artículo 226 de la CRE, refiere al principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*.
- Que,** el artículo 227 de la CRE, expone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*.
- Que,** el numeral 2 del artículo 264 de la CRE, como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, se encuentran: *1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- Que,** el inciso final del artículo 425 de la CRE, determina: *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.*



- Que,** el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), establece que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”*.
- Que,** el literal b) del artículo 55 del COOTAD, estatuye que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”*.
- Que,** los literales b) y i) del artículo 60 del COOTAD, dispone que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...] l) [...] así como delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejales, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias;”*.
- Que,** el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *“Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”*
- Que,** el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), prescribe: *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.”*.
- Que,** el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura*



*pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.”.*

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

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

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

*a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;*

*b. Informe de Aprobación de Planos;*

*c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;*

*d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;*

*e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,*

*f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.*

*El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.*

**Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.-** *La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con*



*el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastro; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.*

*En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*

*Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.*

**Que,** mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 de 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: *“(...) EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad...”*.

**Que,** con memorando MTA-CGPE-MEM-220520241106 de 22 de mayo de 2024, el Coordinador General de Planificación Estratégica, señaló: *“Me permito remitir el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADMC Manta, proporcionado por la Dirección de Administración de Talento Humano en enero del presente año, en el que especifica que la misión de la Dirección de Avalúos y Catastro es: “Valorar, actualizar y mantener el catastro urbano y rural del cantón Manta, regulando y otorgando permisos para el uso, gestión y ocupación del suelo en el territorio del cantón; así como gestionar la atención integral al ciudadano” (página 71); uno de sus productos particularmente del área de “Permisos Municipales” es el Informe técnico para la declaratoria de propiedad horizontal (página 74). (...) la Dirección de Avalúos y Catastro asume dichas atribuciones en función del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADMC Manta en vigencia. Se recomienda a futuro que este tipo de consultas deben ser trasladadas a la Dirección de Administración de Talento Humano ya que son los responsables de gestionar la administración del sistema integrado de desarrollo de talento humano*



y tienen la atribución de “Gestionar la elaboración, aprobación y actualización del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos”.

**Que,** el 08 de agosto de 2024, la señora Mero Antón María Jesús, con cédula de ciudadanía No. 1300156088, compareció ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), expresando lo siguiente: “Por medio de la presente sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del condominio denominado “**MARÍA JESÚS**” de mi propiedad, ubicado en la Avenida 22, entre las Calles 16 y 17 del Barrio “Los Almendro” antigua Lotización Muentes de la Parroquia y cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-06-21-000 (...)”. Tramite asignado con el número TE080820241545.

**Que,** a través del informe MTA-DDAC-INF-260820241139 de 26 de agosto de 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza– Director de Avalúos y Catastro, y en relación al petitorio referido en el numeral 1.2, se determinó en los numerales cuatro, cinco y seis lo consignado a continuación:

**“... 4.- AREAS GENERALES.**

TERRENO:	200,00 m2
ÁREA NETA VENDIBLE:	369,22 m2
ÁREA COMÚN:	162,93 m2
ÁREA TOTAL:	532,15 m2

**5.- ASPECTO LEGAL.**

*Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el “**CONDOMINIO MARÍA JESUS**” se constituye específicamente en un **CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS.***

**6.- CONCLUSION.**

*Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “CONDOMINIO MARÍA JESUS” y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA.- Artículo 772, **La Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, de***



***conformidad con lo expuesto, determina que es procedente, que el proyecto en mención, sea incluido al Régimen de Propiedad Horizontal...”***

**Que,** acorde al Certificado de Solvencia No. 65865 de 10 de septiembre de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, se han identificado los siguientes movimientos:

[1/2] se constata compraventa por parte de los vendedores Lucas Demera Maximino y Santana María Teresa a favor de la compradora Mero Antón María Jesús, un lote de terreno ubicado la Lotización Muentes de la ciudad de Manta. El predio descrito tiene inscrita Mutuo Hipotecario a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha 14 de junio del 2007 bajo el N. 664 mediante escritura celebrada ante el Notario Tercero de Portoviejo con fecha 21 de febrero del 2007, quedando vigente Patrimonio Familiar, de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Pública Tercera del Cantón Manta, el 28 de noviembre de 1988 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 01 de diciembre de 1988.

[2/2] se constata extinción de Patrimonio Familiar constituido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, sobre el terreno que se encuentra ubicado en la Lotización Muentes de esta ciudad de Manta, de propiedad de la señora María Jesús Mero Antón; de acuerdo al acto jurídico celebrado en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el 09 de abril de 2024 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 15 de abril de 2024.

**Que,** el Procurador Síndico Municipal, por medio del informe jurídico MTA-DPSI-INF-170920241552 de 17 de septiembre de 2024, en relación al trámite en referencia, y posterior al análisis correspondiente, concluyó: *(...) toda vez que se ha constatado el cumplimiento de los requisitos presentados por la señora Mero Antón María Jesús, con cédula de ciudadanía No. 1300156088 para declarar en el Régimen de Propiedad Horizontal el “**CONDominio MARÍA JESÚS**”, esta Procuraduría Síndica Municipal, considera procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado, en los términos solicitados para el efecto*

**Que,** la regulación (LPH y RGLPH) para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, determina los aspectos procedimentales que permiten la división de propiedades en unidades independientes, las cuales pueden pertenecer a diferentes propietarios, priorizando la importancia de la independencia de las unidades y acceso a espacios públicos o condominiales, siendo



facultad de las Municipalidades la aprobación de los planos y la documentación necesaria para la validación legal de estas propiedades.

**Que,** el Código Municipal del GADMC-Manta, como colaboración reglamentaria de las citadas normas jerárquicamente superiores, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal en su jurisdicción, asegura que todas las subdivisiones de propiedades en Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con los requisitos técnicos y normativos determinados para el efecto, y, para su ejecución, atribuye particularidades específicas a los órganos administrativos municipales que intervienen en este tipo de procesos.

**Que,** con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 772 del Código Municipal del GADMC-Manta, el Director de Avalúos y Catastro, emitió el informe técnico MTA-DDAC-INF-260820241139<sup>1</sup> de 26 de agosto de 2024, concluyendo que *“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del **“CONDominio MARÍA JESÚS”** y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA.- Artículo 772, **La Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, de conformidad con lo expuesto, determina que es procedente, que el proyecto en mención, sea incluido al Régimen de Propiedad Horizontal”**.*

**Que,** que revisa la documentación que se debe presentar para la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal, se ha podido verificar lo siguiente: **a) solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común,** este se verifica con la solicitud presentada por la señora Mero Antón María Jesús, propietaria del bien ubicado en la Av. 22, entre las calles 16 y 17 del barrio “Los Almendros”, en el que solicita la aprobación de la propiedad horizontal. **b) Informe de Aprobación de Planos;** y **c) 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,** estos dos parámetros al considerarse netamente técnicos han sido comprobados y desarrollados en el Informe Técnico MTA-DDAC-INF-260820241139, que entre otros aspectos han verificado: i) Los

<sup>1</sup> Informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Avalúos y Catastro, como órgano administrativo que asume las atribuciones de la Dirección Municipal de Planificación Territorial, conforme se lo determina en memorando MTA-CGPE-MEM-220520241106 de 22 de mayo de 2024, suscrito por el Coordinador General de Planificación Estratégica.



antecedentes, **ii) Análisis Técnico, iii) La descripción del edificio, iv) Áreas generales, v) Aspecto legal; y, vi) Conclusión. d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, esto se verifican con el certificado de solvencia No. 65865, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, donde consta que la propiedad antes descrita pertenece a la señora Mero Antón María Jesús. **e) pago de impuesto predial actualizado**, este requisito se verifica con el comprobante de pago No. 753121, emitido Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.**

**Que,** cumplido los requisitos presentados por la Sra. Mero Antón María Jesús, con cédula de ciudadanía No. 1300156088, para declarar en el Régimen de Propiedad Horizontal al “**CONDominio MARÍA JESÚS**”<sup>2</sup>, se constituye viable aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado.

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

**RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “**CONDominio MARÍA JESÚS**”, de conformidad a los siguientes datos y especificaciones técnicas<sup>3</sup>:

<b>DETALLES GENERALES DEL PREDIO</b>	
<b>PROPIETARIA:</b>	Mero Antón María Jesús
<b>CLAVE CATASTRAL:</b>	1050621000
<b>UBICACIÓN</b>	
<b>CANTÓN:</b>	Manta
<b>PARROQUIA:</b>	Manta
<b>DIRECCIÓN:</b>	Avenida 22, entre las calles 16 y 17 del Barrio los Almendros antigua Lotización Muentes.
<b>AREA DEL TERRENO</b>	
<b>ÁREA DEL TERRENO:</b>	200,00 m2
<b>ÁREA COMÚN:</b>	162,93 m2
<b>ÁREA NETA VENDIBLE:</b>	369,22 m2
<b>ÁREA TOTAL:</b>	532,15 m2

<sup>2</sup> Lote de terreno ubicado en la avenida 22, entre las calles 16 y 17 del barrio Los Almendros antigua lotización Muentes de la parroquia y cantón Manta con un área de terreno: 200,00 m2 área común: 162,93 m2 área neta vendible: 369,22 m2 área total: 532,15 m2 y con clave catastral 1-05-06-21-000.

<sup>3</sup> Datos previstos en el Informe técnico MTA-DDAC-INF-260820241139 de 26 de agosto de 2024.



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS					
CONDOMINIO MARÍA JESÚS					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	ÁREA NETA M2	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA COMÚN M2	ÁREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO: A-B-101 PB	176,40	0,4778	95,55	77,84	254,24
DEPARTAMENTO: A-201-PA	121,00	0,3277	65,54	53,40	174,40
DEPARTAMENTO: B-101 PA	71,82	0,1945	38,90	31,69	103,51
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>369,22</b>	<b>1,0000</b>	<b>200,00</b>	<b>162,93</b>	<b>532,15</b>

**Artículo 2.-** Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique, a la señora Mero Antón María Jesús, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1300156088, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos y Catastro; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado.

**Artículo 3.-** Notificada la presente Resolución, la señora Mero Antón María Jesús, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1300156088, previo a cumplir con el trámite de la legalización de los documentos, deberá realizar el pago de la tasa correspondiente, conforme lo dispone el artículo 773 del Código Legal Municipal.

**Notifíquese y cúmplase. -**

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, 18 de septiembre del año 2024.



Firmado electrónicamente por:  
CARLOS JULIO  
CARDENAS IGLESIAS



Firmado electrónicamente por:  
MARCOS PAUL BENITES  
DONOSO

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



DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDominio  
"MARÍA JESÚS"

---

**Estudio de Propiedad Horizontal**  
**Condominio**  
**"MARÍA JESÚS"**

**Avenida 22**  
**Entre Calles 16 y 17**  
**Barrio "Los Almendros"**  
**Antigua Lotización Muentes**  
**Parroquia Manta-Cantón Manta**

**Propietaria:**

**Mero Antón María Jesús**

**Responsable Técnico:**

**Arq. Teddy Moreira Chancay**

**REGISTRO SENESCYT 1016-02-201084**

**Clave Catastral: 1-05-06-21-000**

**Agosto 2024**



*Propietaria:*

*MERO ANTON MARIA JESUS*

*Recibí  
10/18/2024  
19:00  
Jesús*

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDominio

“MARÍA JESÚS”

---

CONTENIDO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCIÓN GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- ÁREAS POR PLANTAS
- ÁREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS. ALÍCUOTAS, ÁREAS  
COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO

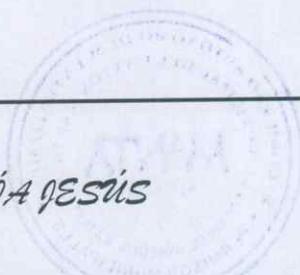
6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO

---

Propietaria:

MERO ANTON MARÍA JESÚS



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDominio  
"MARÍA JESÚS"**

---

**1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.**

**1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.**

*Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el condominio, perteneciendo ésta superficie a los co-propietarios del mismo.*

**1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.**

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

**1.3.- ÀREA COMÙN.**

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

**1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.**

*Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del condominio.*

*Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el departamento únicamente, y co-propietario 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 co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.*

**1.5.- ALÌCUOTA.**

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

**1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.**

*Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y co-propiedad.*

*Son bienes comunes y de dominio indivisibles del condominio, los siguientes:*

- *El terreno en el que se encuentra implantado el condominio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del condominio.*
- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.*
- *Los ductos de instalaciones y pozos de luz.*

---

*Propietaria:*

**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## “MARÍA JESÚS”

- Las fachadas del condominio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del condominio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- Todas las demás partes y elementos del condominio 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 co-propiedad.

### 1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, 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 condominio.

## 2.- DATOS GENERALES.

### 2.1.- ANTECEDENTES.

La señora **MERO ANTÓN MARÍA JESÚS** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el condominio denominado “**MARÍA JESÚS**”, 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 definitiva.

### 2.2.- UBICACIÓN.

El predio donde se encuentra implantado el condominio denominado “**MARÍA JESÚS**” actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 1-05-06-21-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Avenida 22, entre las Calles 16 y 17 del Barrio “Los Almendros”, antigua Lotización Muentes de la Parroquia y cantón Manta, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 65865, describiendo las siguientes medidas y linderos:

Propietaria:

**MERO ANTÓN MARÍA JESÚS**



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## “MARÍA JESÚS”

**Norte (Atrás):** 8,00m – Propiedad de Adán Muentes

**Sur (Frente):** 8,00m – Avenida 22

**Este (Costado Izquierdo):** 25,00m – Propiedad de Carmen Zambrano

**Oeste (Costado derecho):** 25,00m – Elsa Muentes

**Área total:** 200,00m<sup>2</sup>.

### 2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO.

La presente Declaratoria al condominio denominado “MARÍA JESÚS” incorpora dos edificaciones, identificadas como frontal Bloque A y posterior Bloque B, separadas por un patio particular interior, caracterizadas por desarrollarse, la primera de ellas en dos niveles más una planta de terraza con cubierta metálica y la segunda de ellas en dos únicos niveles con cubierta metálica, contemplando en cada edificación o bloque departamentos y ambientes, distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Bloques A y B:

**Departamento A-B-101 PB;** más el área destinada para uso común.

- **PLANTA ALTA:**

Bloque A:

**Departamento A-201 PA;** más el área destinada para uso común.

Bloque B:

**Departamento A-B-101 PA**

- La **planta de terraza** cubierta y su escalera de accesibilidad Bloque A, así como también la superficie exterior de soportal en planta baja (Avenida 22), se mantienen de uso común.

Los Bloques A y B que conforman el condominio “MARÍA JESÚS” presentan las siguientes especificaciones técnicas generales:

<b>Estructuras:</b>	Hormigón Armado
<b>Paredes:</b>	Ladrillo y / o bloque enlucidas y recubiertas con pintura de caucho
<b>Pisos:</b>	Cerámica y / o baldosa y / o porcelanato
<b>Instalaciones eléctricas:</b>	Empotradas
<b>Instalaciones sanitarias:</b>	Empotradas
<b>Ventanas:</b>	Aluminio y vidrio
<b>Entrepisos:</b>	Losa de Hormigón Armado
<b>Cubiertas:</b>	Metálica (terraza)

*Propietaria:*

**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## "MARÍA JESÚS"

**Escaleras:** Hormigón Armado / Metálicas

**Puertas:** Madera

### 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES y DEPARTAMENTOS.

#### 3.1.-DEPARTAMENTO A-B-101 PB (Bloques A y B): 176,40m<sup>2</sup>.

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, estar, baño general, dormitorio 1 con closet y baño privado, dormitorio 2 con closet-vestidor y baño privado (Bloque A); sala, comedor, cocina, baño general, dormitorio 3 con closet (Bloque B); corresponde a dos departamentos unifamiliares ubicados en la planta baja (Nivel + 0,35m), separados por un patio interior particular central (Nivel + 0,15m) que anexa lavandería y cisterna; se accede a los mismos a través del área común de soportal (Avenida 22), destinada para el Bloque A en planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el departamentos A-201 PA, con el área común de hall-escalera destinada para la planta alta del Bloque A, con el espacio aéreo y con el departamento A-B-101 PA en 176,40m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 176,40m<sup>2</sup>

**Por el Norte:** Lindera con propiedad de Adán Muentes en 8,00m

**Por el Sur:** Inicia desde la orientación Este hacia el Oeste en 2,92m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,16m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,67m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,94m y lindera en sus cinco extensiones con la superficie de soportal (Avenida 22) y con el área de hall-escalera, destinadas de uso común para el Bloque A en planta baja.

**Por el Este:** Lindera con propiedad de Carmen Zambrano en 22,45m

**Por el Oeste:** Lindera con Elsa Muentes en 22,45m

**Área total:** 176,40m<sup>2</sup>.

#### 3.2.-DEPARTAMENTO A-201 PA (Bloque A): 121,00m<sup>2</sup>.

Conformado por los ambientes de sala con salida a un balcón, comedor, cocina, dormitorios 1 y 2 con closets que relacionan un baño general, dormitorio 3 con closet, baño privado y salida a un balcón; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta del Bloque A (Nivel + 3,35m); se accede al mismo a través del área de hall-escalera, destinadas de uso común para el Bloque A en planta alta, que inician desde la superficie común de soportal (Avenida 22) de planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el ambiente de terraza general con cubierta metálica, destinada de uso común para el Bloque A en 121,00m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con la superficie de soportal (Avenida 22) y con el área de hall-escalera, destinadas de uso común para el Bloque A en planta baja, con el espacio aéreo hacia la acera pública Avenida 22, con el departamento A-B-101 PB (Bloque A) y con el espacio aéreo hacia el

**Propietaria:**

**MERO ACCIÓN MARÍA JESÚS**



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## “MARÍA JESÚS”

patio particular interior anexado al departamento A-B-101 PB (Bloques A y B) en planta baja en 121,00m<sup>2</sup>.

**Por el Norte:** Inicia desde la orientación Este hacia el Oeste en 3,51m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m y lindera en sus dos extensiones con recibidor-vacío escalera particular perteneciente al departamento A-B-101 PA (Bloque B); desde este punto gira hacia el Oeste en 4,46m y lindera con vacío hacia el patio particular interior anexado al departamento A-B-101 PB (Bloques A y B) en planta baja.

**Por el Sur:** Lindera con vacío hacia la acera pública Avenida 22 en 8,00m

**Por el Este:** Lindera con propiedad de Carmen Zambrano en 15,97m

**Por el Oeste:** Lindera con Elsa Muentes en 16,24m

**Área total:** 121,00m<sup>2</sup>.

**NOTA IMPORTANTE:** Las medidas y linderos descritos para el departamento A-201 PA (Bloque A), corresponden a las perimetrales exteriores, puesto que por su geometría y morfología no se las puede describir de otra manera, en la superficie descrita de 121,00m<sup>2</sup> consta descontada el área interior de hall-escalera destinada de uso común para la planta alta del Bloque A.

### **3.3.-DEPARTAMENTO A-B-101 PA (Bloque B): 71,82m<sup>2</sup>.**

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, baño general, dormitorio 4 con closet; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta del Bloque B (Nivel + 3,35m); se accede al mismo a través del área de recibidor-escalera particular perteneciente al mismo departamento A-B-101 PA; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica desarrollada para el mismo departamento A-B-101 PA en 71,82m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con el departamento A-B-101 PB (Bloque B) y con el espacio aéreo hacia el patio particular interior anexado al departamento A-B-101 PB (Bloques A y B) de planta baja en 71,82m<sup>2</sup>.

**Por el Norte:** Lindera con propiedad de Adán Muentes en 8,00m

**Por el Sur:** Inicia desde la orientación Este hacia el Oeste en 3,51m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m y lindera en sus dos extensiones con el departamento A-201 PA (Bloque A); desde este punto gira hacia el Este en 2,38m; desde este punto gira hacia el norte en 0,78m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,17m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,99m y lindera en todas sus siete extensiones con vacío hacia el patio particular interior anexado al departamento A-B-101 PB (Bloques A y B) de planta baja.

**Por el Este:** Lindera con propiedad de Carmen Zambrano en 10,04m

**Por el Oeste:** Lindera con Elsa Muentes en 8,73m

**Área total:** 71,82m<sup>2</sup>.

Propietaria:

**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDOMINIO**

**"MARÍA JESÚS"**

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

FECHA: 27 SEP 2024 HORA: 14:10

**4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.**

**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).**

DIRECCIÓN DE EVALUOS, CATASTROS Y REGISTROS MUNICIPALES  
No. FE. 1771-2024-ALC-097

CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO A-B-101 PB	176,40	23,60	200,00
PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO A-201 PA DEPARTAMENTO A-B-101 PA	192,82	7,43	200,25
PLANTA TERRAZA: TERRAZA COMÚN	0,00	131,90	131,90
<b>TOTALES</b>	<b>369,22</b>	<b>162,93</b>	<b>532,15</b>

**4.2.- ÁREAS GENERALES.**

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO: **200,00m<sup>2</sup>.**

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN: **162,93m<sup>2</sup>.**

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (construcciones + patio interior): **369,22m<sup>2</sup>.**

4.2.4.- ÁREA TOTAL: **532,15m<sup>2</sup>.**

**5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO (áreas por metros cuadrados).**

CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m <sup>2</sup>	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m <sup>2</sup>	AREA COMUN m <sup>2</sup>	AREA TOTAL m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO A-B-101 PB	176,40	0,4778	95,55	77,84	254,24
DEPARTAMENTO A-201 PA	121,00	0,3277	65,54	53,40	174,40
DEPARTAMENTO A-B-101 PA	71,82	0,1945	38,90	31,69	103,51
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>369,22</b>	<b>1,0000</b>	<b>200,00</b>	<b>162,93</b>	<b>532,15</b>

Propietaria:

MERO ACCIÓN MARÍA JESÚS



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## "MARÍA JESÚS"

### 6.- REGLAMENTO INTERNO

#### CAPITULO 1.-

##### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

**Art. 1.-** El condominio denominado "MARÍA JESÚS" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y co-propiedad de dicho condominio, así como su administración, armonía entre co-propietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

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

#### CAPITULO 2.-

##### DEL CONDOMINIO.-

**Art. 3.-** El condominio denominado "MARÍA JESÚS" se encuentra ubicado en la Avenida 22, entre las Calles 16 y 17 del Barrio "Los Almendros", antigua Lotización Muentes de la Parroquia y cantón Manta, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 65865, posee la Clave Catastral No. 1-05-06-21-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El condominio denominado "MARÍA JESÚS" incorpora dos edificaciones, identificadas como frontal Bloque A y posterior Bloque B, separadas por un patio particular interior, caracterizadas por desarrollarse, la primera de ellas en dos niveles más una planta de terraza con cubierta metálica y la segunda de ellas en dos únicos niveles con cubierta metálica, contemplando en cada edificación o bloque departamentos y ambientes, distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Bloques A y B:

**Departamento A-B-101 PB;** más el área destinada para uso común.

- **PLANTA ALTA:**

Bloque A:

**Departamento A-201 PA;** más el área destinada para uso común.

Bloque B:

**Departamento A-B-101 PA**

Propietaria:

**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## “MARÍA JESÚS”

- La **planta de terraza** cubierta y su escalera de accesibilidad Bloque A, así como también la superficie exterior de soportal en planta baja (Avenida 22), se mantienen de uso común.

**Art. 4.-** En los planos del condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los co-propietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

### CAPITULO 3.-

#### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES.-

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el condominio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

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

Propietaria:

**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDominio  
"MARÍA JESÚS"**

---

**Art. 8.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes todos los elementos y partes del condominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de co-propiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada co-propietario 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 condominio 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 co-propietarios 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 co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los co-propietarios 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 condominio.

**CAPITULO 4.-**

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

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;

Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del condominio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;

Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;

a) 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 co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;

---

Propietaria:

**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO

## "MARÍA JESÚS"

- b) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- c) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- d) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario 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 co-propietarios;
- e) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio 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;
- f) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del condominio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- g) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- h) 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 co-propietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al condominio.

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

CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"		
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO A-B-101 PB	176,40	47,78

Propietaria:

MERO ANTON MARÍA JESÚS



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDominio  
"MARÍA JESÚS"**

DEPARTAMENTO A-201 PA	121,00	32,77
DEPARTAMENTO A-B-101 PA	71,82	19,45
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>369,22</b>	<b>100,00</b>

**CAPÍTULO 5.-**

**DE LAS PROHIBICIONES.-**

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del condominio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los co-propietarios, o la seguridad del condominio.
- 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 de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás co-propietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del condominio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del condominio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del condominio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.

Propietaria:  
**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## “MARÍA JESÚS”

- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de co-propietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de co-propietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el condominio.
- 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 condominio.
- 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 co-propietarios.
- 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.
- 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.
- Los co-propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

### CAPITULO 6.-

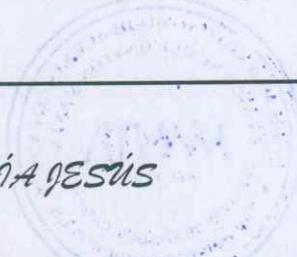
#### DE LAS SANCIONES.-

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la

Propietaria:

*MERO ANTON MARÍA JESÚS*



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## “MARÍA JESÚS”

*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 co-propietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, 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 co-propietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de co-propietarios.*
- *Publicar periódicamente la nómina de co-propietarios 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 co-propietarios 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 co-propietarios, a sus bienes o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea.*

**Art. 16.-** *Cualquier co-propietario 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 co-propietario 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 condominio: La Asamblea de Co-propietarios, El Directorio y El Administrador.*

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

*Propietaria:*

*MERO ANTON MARÍA JESÚS*



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO

## “MARÍA JESÚS”

**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 co-propietarios 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 concurren todo los co-propietarios, 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 co-propietarios que representen el 51% de las alícuotas del condominio.

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 co-propietarios 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.

Propietaria:

MERO ANTON MARÍA JESÚS



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDominio  
"MARÍA JESÚS"**

---

**Art. 24.- REPRESENTACIÓN.-** Los co-propietarios 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 co-propietario 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 co-propietario 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 co-propietario 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 co-propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

**Art. 28.-** Se requerirá el 75% del voto de los co-propietarios 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 condominio, 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 co-propietarios 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 condominio 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 co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.

---

Propietaria:

**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## “MARÍA JESÚS”

- 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 co-propietarios 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 condominio 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 co-propietarios 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 condominio.
- 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 condominio.
- 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 co-propietarios 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 co-propietario del condominio. 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

Propietaria:

*MERO ANTON MARÍA JESÚS*



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDominio  
"MARÍA JESÚS"**

---

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 condominio la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del condominio denominado "MARÍA JESÚS".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de co-propietarios.
- 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 co-propietarios.

**Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador del condominio 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 co-propietario del condominio, 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 co-propietarios del condominio denominado "MARÍA JESÚS", 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 condominio 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.

---

Propietaria:

*MERO ANTON MARÍA JESÚS*



# DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio

## “MARÍA JESÚS”

- 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 condominio a costa del co-propietario 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 condominio, 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 condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el condominio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el condominio denominado “MARÍA JESÚS”, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del condominio. 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 condominio.
- p) Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del condominio, 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 condominio.
- 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.

Propietaria:

MERO ANTON MARÍA JESÚS



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDominio  
"MARÍA JESÚS"**

---

- 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 condominio. 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 co-propietarios 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 destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

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

Arq. **Teddy Moreira Chancay**

Reg. **SENESCYT 1016-02-201084**

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

**REVISADO**

FECHA: **27 SEP 2024**

HORA: **14:00**

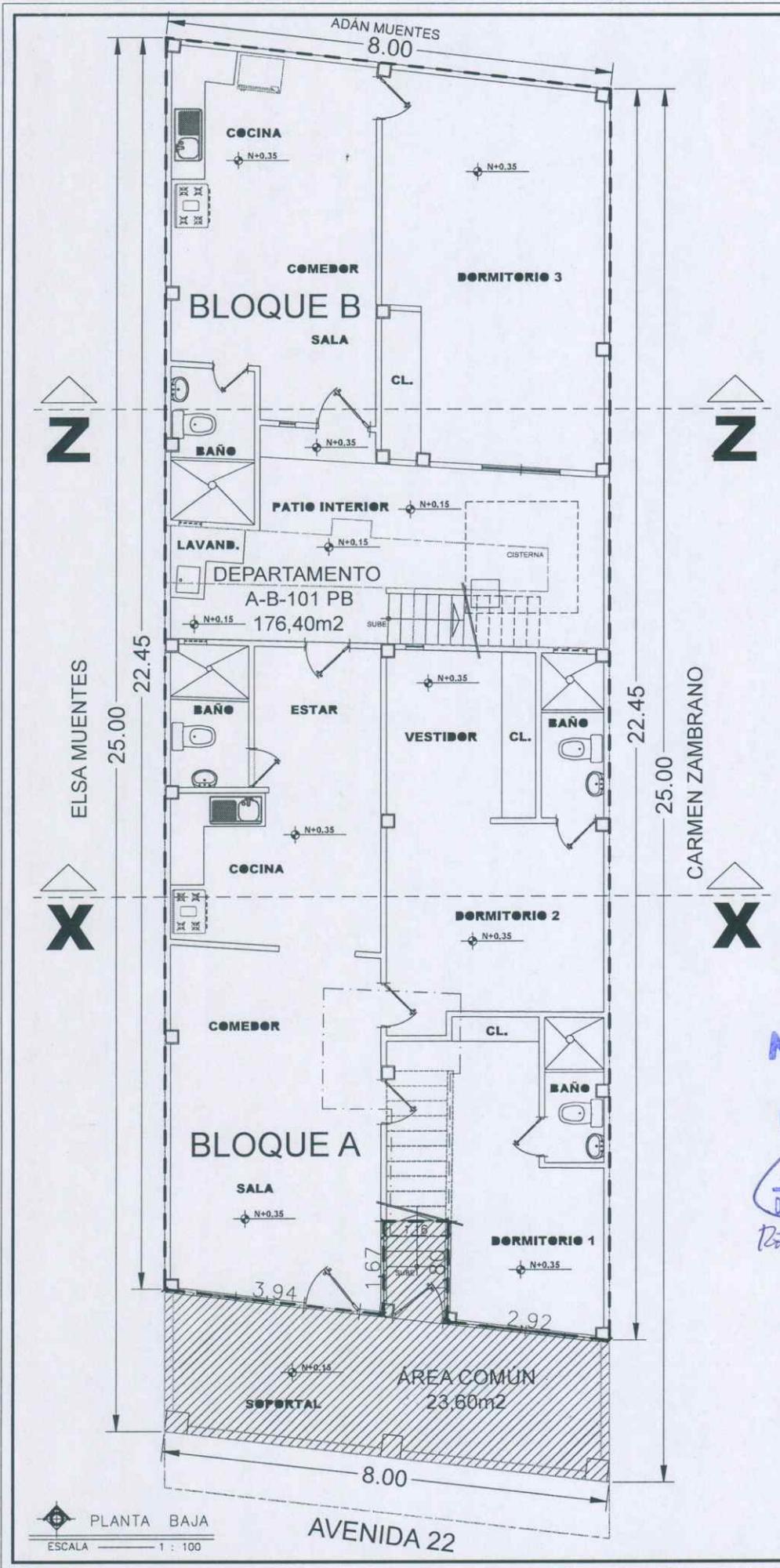
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. FISC. 171-2024-AL-097



Propietaria:

**MERO ANTON MARÍA JESÚS**



PROPIETARIA:

MERO ANTÓN MARÍA JESÚS

RESPONSABLE TÉCNICO:

*[Signature]*  
 ARQ. TEDDY MOREIRA CHANGAY  
 e-mail: arqteddy3103@hotmail.com C.I.: 130644772-1  
 Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"

CONTIENE:

PLANTA BAJA  
 DEPARTAMENTO A-B-101 PB  
 ÁREAS COMUNES GENERALES

CLAVE CATASTRAL N°	FECHA
1-05-06-21-000	AGOSTO 2024

UBICACION:

AVENIDA 22  
 ENTRE CALLES 16 y 17  
 BARRIO "LOS ALMENDROS"  
 ANTIGUA LOTIZACIÓN MUENTES  
 PARROQUIA MANTA  
 CANTÓN MANTA

ESCALA	LÁMINA N°
1:100	1

ORIENTACION:

SELOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

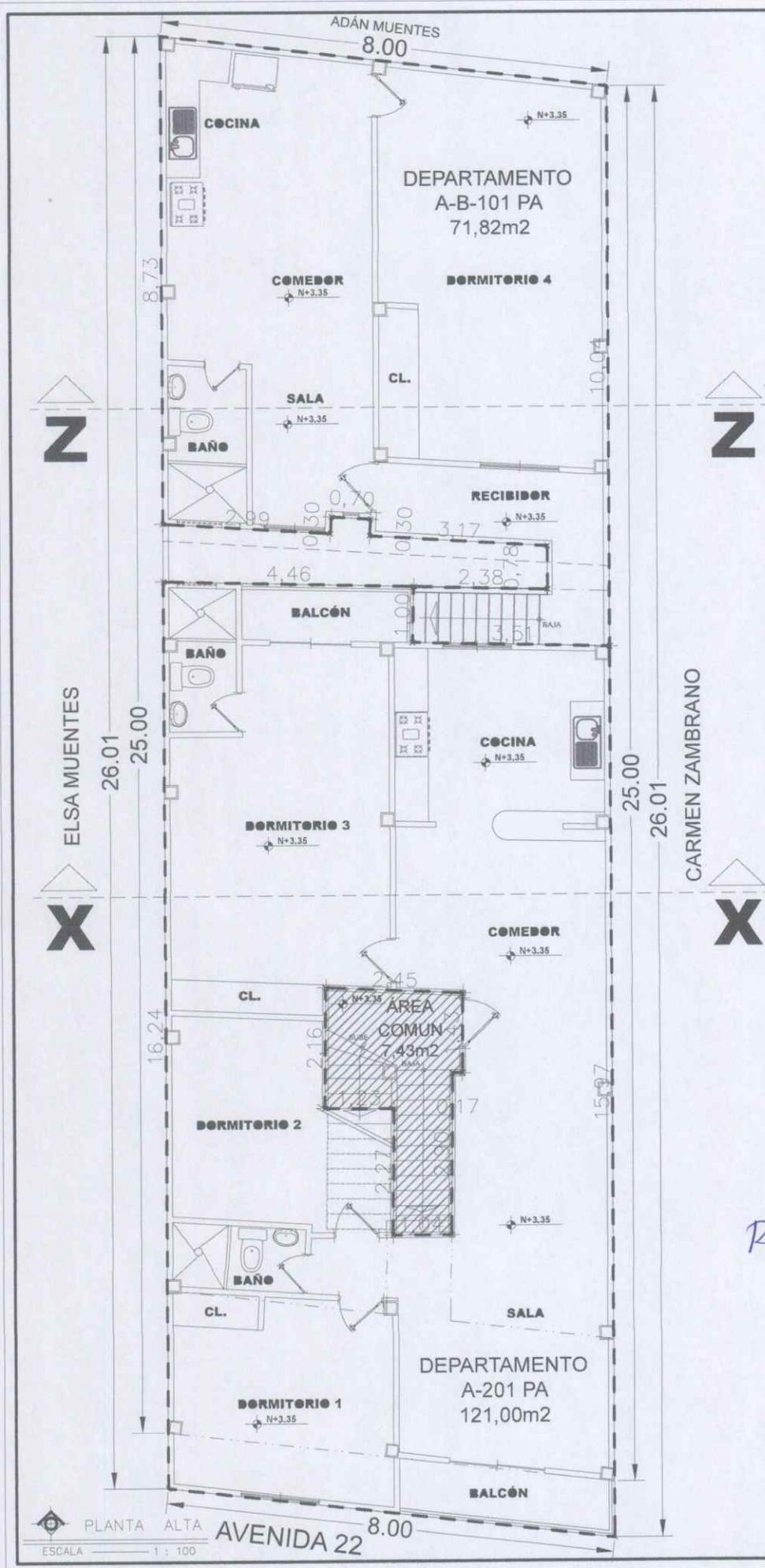
FECHA: 27 SEP 2024 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REG. EP. 1771-2024-AU-097

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

PLANTA BAJA  
 ESCALA 1 : 100



PROPIETARIA

MERO ANTÓN MARÍA JESÚS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY  
 e-mail: arqtddy3103@hotmail.com C.I. : 130544772-1  
 Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

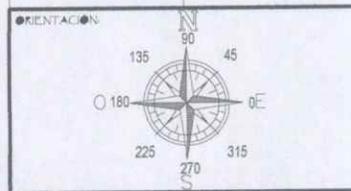
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"

CONTIENE: PLANTA ALTA DEPARTAMENTO A-201 PA DEPARTAMENTO A-B-101 PA ÁREAS COMUNES GENERALES

CLAVE CATASTRAL N°	FECHA
1-05-06-21-000	AGOSTO 2024

UBICACION: AVENIDA 22 ENTRE CALLES 16 y 17 BARRIO "LOS ALMENDROS" ANTIGUA LOTIZACIÓN MUENTES PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA

ESCALA	LAMINA N°
1:100	2



SELLO MUNICIPAL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO

FECHA: 27 SEP 2024 HORA: 14:00

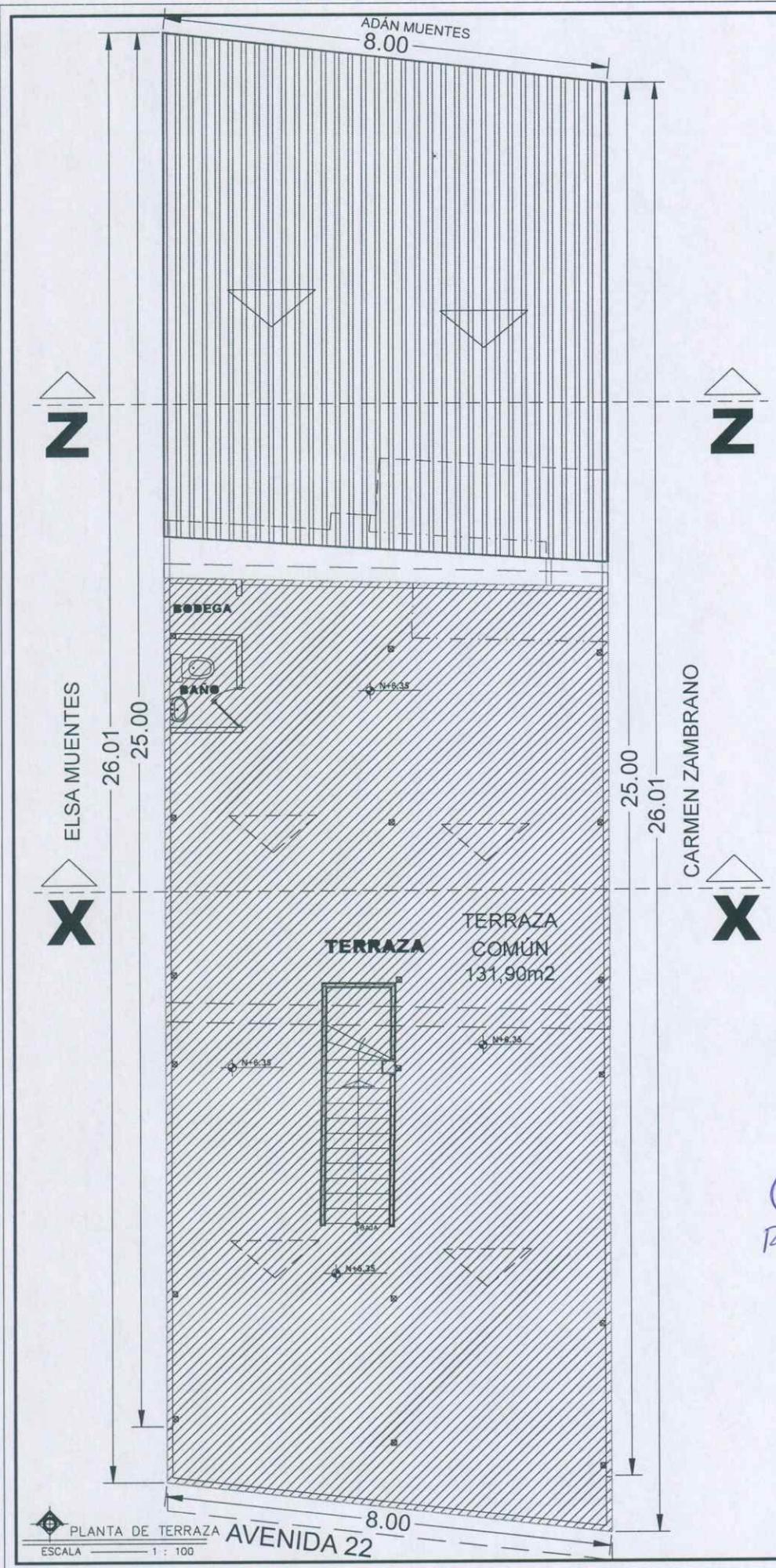
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RRA ESCRITURA AL-097



PLANTA ALTA ESCALA 1:100

AVENIDA 22



**PROPIETARIA:**  
MERO ANTÓN MARÍA JESÚS

**RESPONSABLE TÉCNICO:**  
*[Signature]*  
ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY  
e-mail: arqtddy3103@hotmail.com C.I.: 130644772-1  
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

**OBJETO:**  
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"

**CONTIENE:**  
PLANTA DE TERRAZA  
TERRAZA COMÚN

**CLAVE CATASTRAL N°:** 1-05-06-21-000  
**FECHA:** AGOSTO 2024

**UBICACIÓN:**  
AVENIDA 22  
ENTRE CALLES 16 y 17  
BARRIO "LOS ALMENDROS"  
ANTIGUA LOTIZACIÓN MUENTES  
PARROQUIA MANTA  
CANTÓN MANTA

**ESCALA:** 1:100  
**LÁMINA N°:** 3

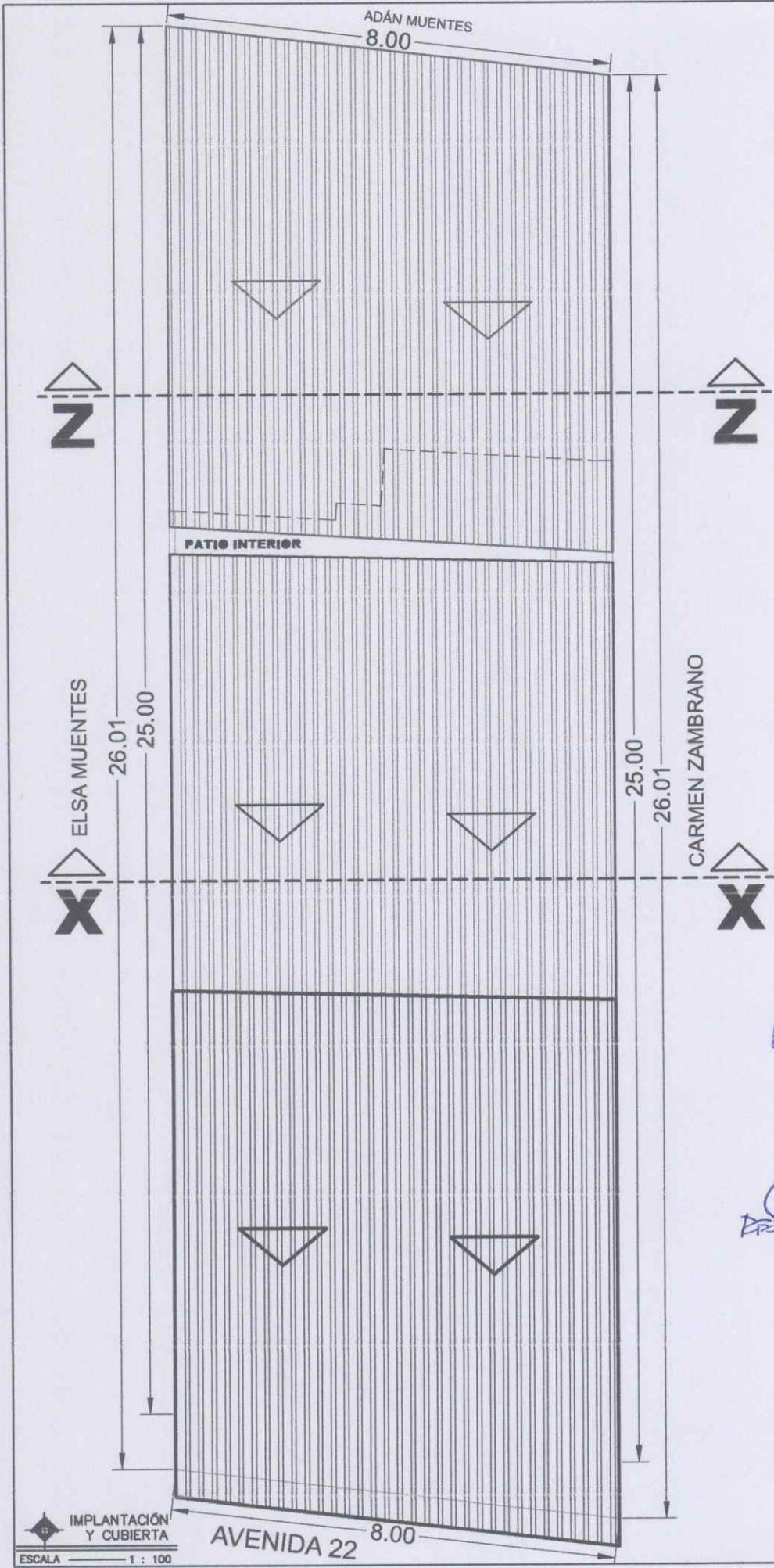
**ORIENTACIÓN:**  
*[Compass rose showing cardinal directions and angles: 135, 45, 180, 0/E, 225, 315, 270, S]*

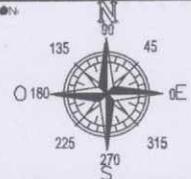
**SELLOS MUNICIPALES:**  
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA REVISADO  
FECHA: 27 SEP 2024 HORA: 14:00  
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EXEC. ITA. 2021-AU-098

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

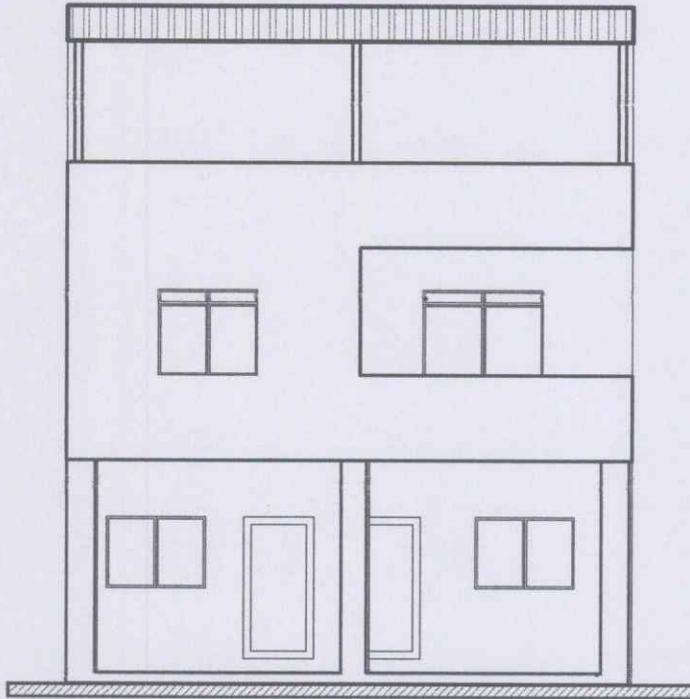
PLANTA DE TERRAZA  
ESCALA 1:100

AVENIDA 22

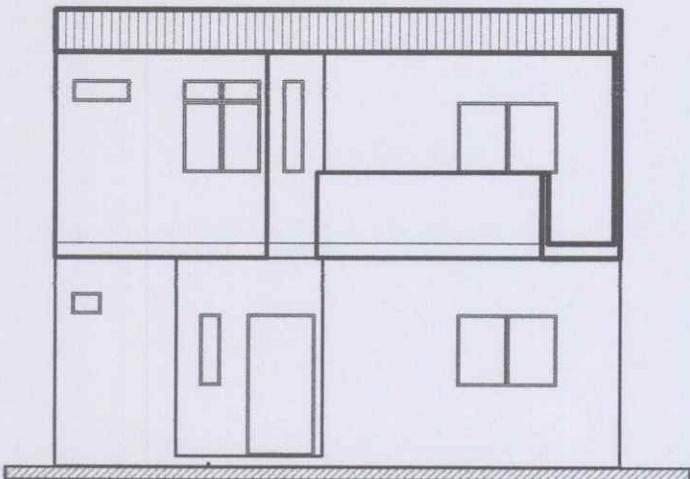


PROPIETARIA	
MERO ANTÓN MARIA JESÚS	
RESPONSABLE TÉCNICO	
 ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY e-mail: arqtddy3103@hotmail.com C.J. : 130644772-1 Reg. Prof. SENESCYT-10116-02-201084	
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"	
CONTIENE	
<u>IMPLANTACIÓN Y CUBIERTA</u>	
CLAVE CATASTRAL N°	FECHA
1-05-06-21-000	AGOSTO 2024
UBICACIÓN	
AVENIDA 22 ENTRE CALLES 16 y 17 BARRIO "LOS ALMENDROS" ANTIGUA LOTIZACIÓN MUENTES PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	
ESCALA	LÁMINA N°
1:100	4
ORIENTACIÓN	
	
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA <b>REVISADO</b> FECHA: 27 SEP 2024 HORA:	
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES DRS ELEC. 1115-2024-AU-097	
	


 IMPLANTACIÓN Y CUBIERTA  
 ESCALA 1 : 100



FACHADA FRONTAL  
BLOQUE A  
ESCALA 1 : 100



FACHADA FRONTAL  
BLOQUE B  
ESCALA 1 : 100

PROPIETARIA:

MERO ANTÓN MARÍA JESÚS

RESPONSABLE TÉCNICO:

ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY  
e-mail: arqtddy3703@hotmail.com C.I.: 130644772-1  
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

OBJETO:

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"

CONTIENE:

FACHADA FRONTAL BLOQUE A  
FACHADA FRONTAL BLOQUE B

CLAVE CATASTRAL N.º:

1-05-06-21-000

FECHA:

AGOSTO 2024

UBICACION:

AVENIDA 22  
ENTRE CALLES 16 y 17  
BARRIO "LOS ALMENDROS"  
ANTIGUA LOTIZACIÓN MIENTES  
PARROQUIA MANTA  
CANTÓN MANTA

ESCALA:

1:100

LAMINA N.º:

5

ORIENTACION:



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

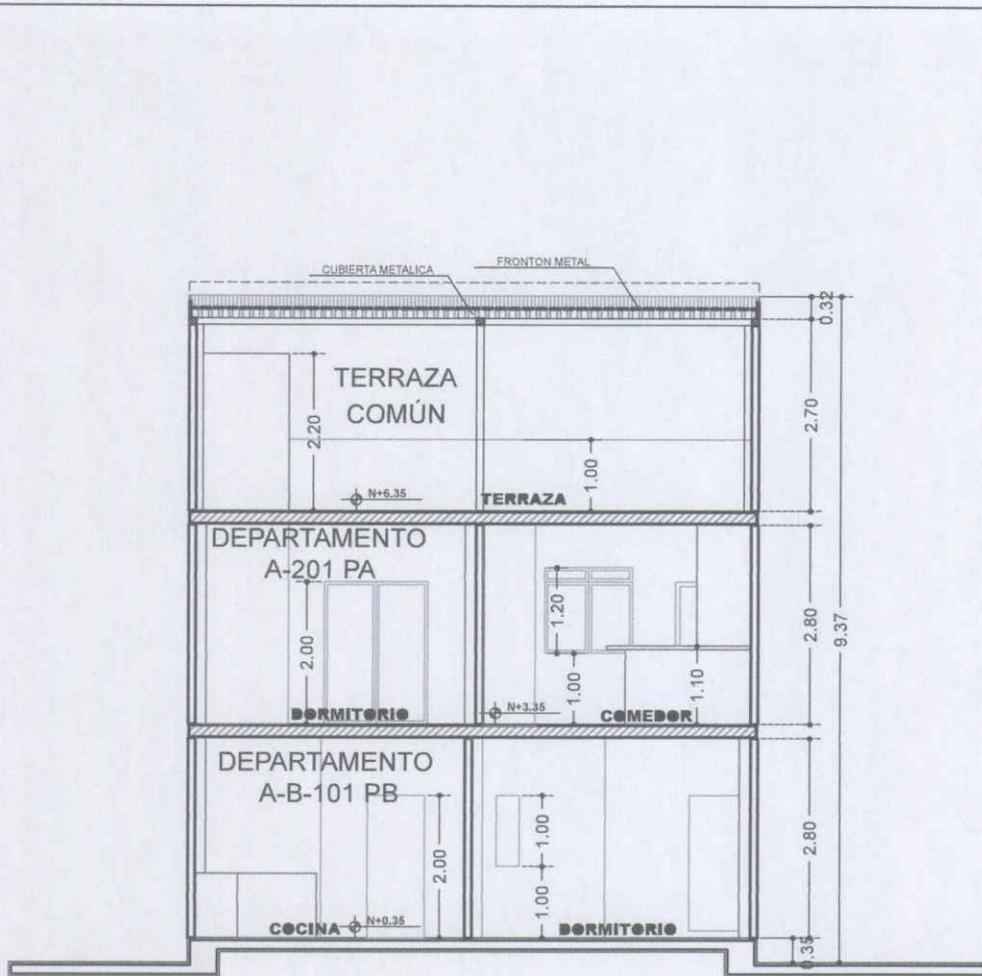
FECHA: 27 SEP 2024

HORA: 14:00

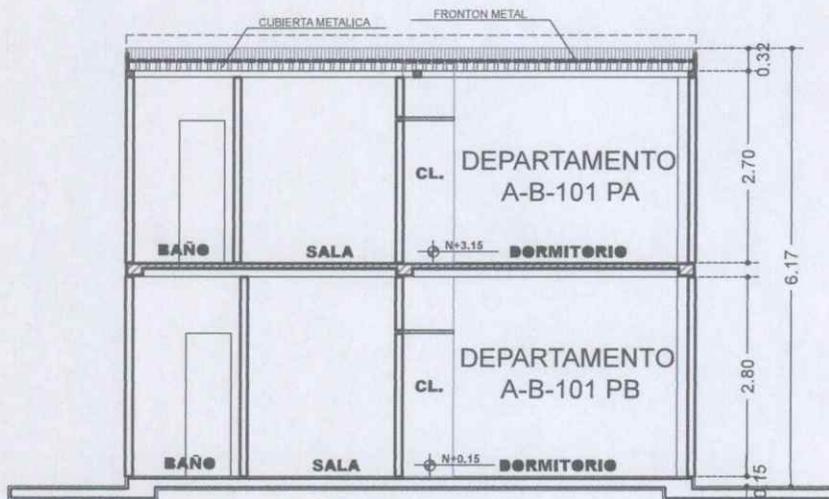
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. FJEC. 071-2024-SU-097





SECCIÓN X - X  
BLOQUE A  
ESCALA 1 : 100



SECCIÓN Z - Z  
BLOQUE B  
ESCALA 1 : 100

PROPIETARIA:

MERO ANTÓN MARÍA JESÚS

RESPONSABLE TÉCNICO:

ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY  
e-mail: arqtddy3103@hotmail.com C.I. : 130644772-1  
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

OBJETO:

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "MARÍA JESÚS"

CONTIENE:

SECCIÓN X - X  
BLOQUE A  
SECCIÓN Z - Z  
BLOQUE B

CLAVE CATASTRAL N°:

1-05-06-21-000

FECHA:

AGOSTO 2024

UBICACIÓN:

AVENIDA 22  
ENTRE CALLES 16 y 17  
BARRIO "LOS ALMENDROS"  
ANTIGUA LOTIZACIÓN MUELTES  
PARROQUIA MANTA  
CANTÓN MANTA

ESCALA:

1:100

LÁMINA N°:

6

ORIENTACIÓN:



SEAL MUNICIPAL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO

FECHA: 27/SEP/2024

HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DSS BDC 1771-0021-AUC-097

