

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-093**

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

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual 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 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 Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero del 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: **“a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto”.**

- Que** mediante Certificado de Solvencia No.76889, de fecha 28 de marzo del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1), se realizó una compraventa de un lote de terreno ubicado en el Barrio Eloy Alfaro de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta con un área total de 271,00 m2 De fecha 24 de mayo de 1989 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 25 de mayo de 1989, con clave catastral No. 3-14-07-11-000.
- Que** mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Intriago Quijano, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 30 de marzo del 2022, suscrito por el señor José Antonio Cantos Vinces en calidad de propietario del EDIFICIO CANTOS donde indica lo siguiente: *“Solicito a Usted de la manera más comedida, autorice a quien corresponda la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien ubicado en la dirección antes mencionada (...).”*
- Que** mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-050520221553, de fecha 05 de mayo del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor José Antonio Cantos Vinces, concluye en lo siguiente: *“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO CANTOS”, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.”*
- Que** mediante informe No. MTA-DPSI-INF-110520221752, de fecha 11 de mayo 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-050520221553, de fecha 05 de mayo del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del EDIFICIO CANTOS, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal la vivienda EDIFICIO CANTOS, de propiedad del señor José Antonio Cantos Vinces, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Eloy Alfaro, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-14-07-11-000, con un área total de 271,00m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de febrero del 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta. (...)*

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO CANTOS", de propiedad del señor José Antonio Cantos Vinces, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Eloy Alfaro, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-14-07-11-000, con un área total de 271,00m², 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 los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Cúmplase y Notifíquese. -

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



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO
RONNIE**

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

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "CANTOS"

TE3003 2022 1536

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "CANTOS"

MARZO 2022

Recibi
05/19/22

PÁGINA 1



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



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio.

1.3.- ÀREA COMÚN.

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

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos y co-propietarios 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 para los departamentos. Igualmente le pertenece al co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÚN.

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 edificio, los siguientes:

- *El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del edificio.*
- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.*
- *Los ductos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos.*
- *La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del edificio.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*
- *Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.*

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y co-propiedad.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO.

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 departamento: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los departamentos del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

El señor **JOSÉ ANTONIO CANTOS VINCES** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el **EDIFICIO "CANTOS"**, 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 terreno donde se encuentra implantado el **EDIFICIO "CANTOS"** actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 3-14-07-11-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Avenida 208 de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, conforme lo describe la escritura inscrita el 25 de mayo de 1989, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 76889, describiendo las siguientes medidas y linderos:

Frente (Sur): 11,90m – Avenida 208

Atrás (Norte): 11,60m – Sr. Manuel Loor Guerrero

Derecho (Oeste): 15,25m – Sr. Joaquín Quiroz + 1,40m – Sr. José Intriago + 6,80m – Sr. José Intriago (total 23,45m).

Izquierdo (Este): 22,70m – Sr. Norge Cantos Bravo

Área total: 271,00m².

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaratoria al **EDIFICIO "CANTOS"** incorpora un conjunto de edificaciones, desarrollados en planta baja y planta alta, contemplando en cada una de ellas departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:
Departamento 101 / Patio particular 101, Departamento 102-PB y Departamento 103; más las áreas comunales generales.

- **PLANTA ALTA:** Comprende los siguientes ambientes:
Departamento 201 y Departamento 102-PA



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

Todo el conjunto de edificaciones presentan las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

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

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (61,51m²).

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio # 1, dormitorio # 2, dormitorio # 3 y baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a través del patio particular incorporado para el mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el departamento 102-PB en 8,60m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2,60m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,00m y lindera en sus tres extensiones con el patio particular incorporado para el departamento 101.

Por el Este: Lindera con propiedad del señor Norge Cantos Bravo en 7,85m

Por el Oeste: Lindera con la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja en 6,85m.

Área total: 61,51m².

3.2.- PATIO PARTICULAR 101 (39,38m²).

Conformado por el espacio abierto, propiamente identificado de patio y anexo particularmente al departamento 101; situado en la planta baja, en la parte frontal, se accede al mismo directamente desde la avenida 208 y a través de la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 2,60m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,00m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 101.



PROPIEDAD HORIZONTAL **EDIFICIO "CANTOS"**

Por el Sur: Lindera con la avenida 208 en 8,60m

Por el Este: Lindera con propiedad del señor Norge Cantos Bravo en 3,91m

Por el Oeste: Lindera con la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja en 4,85m.

Área total: 39,38m².

3.3.- DEPARTAMENTO 102-PB (52,97m²).

Conformado por los ambientes de recibidor, sala, comedor, cocina, baño general y escalera que permite la subida a la planta alta del mismo departamento, relacionando una terraza cubierta y un patio particular abierto; corresponde a la planta baja del departamento signado como 102; se accede al mismo, a través de la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la planta alta del mismo departamento 102 y con el espacio aéreo.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 2,45m y lindera con el patio particular incorporado para el departamento 103; desde este punto gira ligeramente en línea recta inclinada con dirección Nor-Oeste longitud de 6,15m y lindera con el departamento 103.

Por el Sur: Lindera con el departamento 101 en 8,60m

Por el Este: Lindera con propiedad del señor Norge Cantos Bravo en 6,00m

Por el Oeste: Lindera con la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja en 6,44m.

Área total: 52,97m².

3.4.- DEPARTAMENTO 103 (59,06m²).

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio # 1, dormitorio # 2, dormitorio # 3 y baño general, relacionando un patio particular abierto; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede al mismo, a través de la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta extendida para el mismo departamento 103

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con propiedad del señor Manuel Loo Guerrero en 11,60m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2,45m y lindera con el patio particular incorporado para el departamento 102-PB; desde este punto gira ligeramente en línea recta inclinada con dirección Nor-Oeste longitud de 9,20m y lindera en una parte con el departamento 102-PB y en otra parte con la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja.

Por el Este: Lindera con propiedad del señor Norge Cantos Bravo en 4,94m

Por el Oeste: Lindera con propiedad del señor José Intriago en 5,11m

Área total: 59,06m².

3.5.- DEPARTAMENTO 201 (86,34m²).

Conformado por los ambientes sala, comedor, relacionando un balcón; cocina, dormitorio # 1 con baño general, dormitorio # 2 y dormitorio # 3; corresponde a un



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a través de la escalera particular incorporada para el mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta extendida para el mismo departamento 201

Por abajo: Lindera con el departamento 101 y con vacío hacia el patio particular incorporado para el mismo departamento 101 de planta baja.

Por el Norte: Lindera con el departamento 102-PA en 8,60m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 1,20m y lindera con la Avenida 208; desde este punto gira hacia el Norte en 3,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 10,64m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el patio particular incorporado para el departamento 101 y con vacío hacia la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja.

Por el Este: Lindera con propiedad del señor Norge Cantos Bravo en 11,76m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,45m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,18m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 4,40m y lindera con propiedad del señor Joaquín Quiroz.

Área total: 86,34m².

3.6.- DEPARTAMENTO 102-PA (44,84m²).

Conformado por los ambientes de dormitorio # 1 y dormitorio # 2, relacionando un balcón; baño general y lavandería; corresponde a la planta alta del departamento signado como 102; se accede al mismo, a través de la escalera interior particular que arranca en la planta baja del mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta extendida para el mismo departamento 201-PA

Por abajo: Lindera con la planta baja (incluye terraza) del mismo departamento 102

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 2,50m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el patio particular anexado para el mismo departamento en planta baja; desde este punto gira ligeramente en línea recta inclinada con dirección Nor-Oeste longitud de 6,15m y lindera con vacío hacia la cubierta extendida para el departamento 103 de planta baja.

Por el Sur: Lindera con el departamento 201 en 8,60m

Por el Este: Lindera con propiedad del señor Norge Cantos Bravo en 2,75m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia la superficie común general desarrollada para toda la edificación en planta baja en 6,44m.

Área total: 44,84m².



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "CANTOS"**

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS.


 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 17 MAY 2022 HORA: 16:00
Ignacio Nieves
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 Del. EJEC. N.º. MTA-2022-ALC-093

EDIFICIO "CANTOS"			
PLANTAS	ÁREA NETA	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO 101 PATIO PARTICULAR 101 DEPARTAMENTO 102-PB DEPARTAMENTO 103	212,92	58,08	271,00
PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 201 DEPARTAMENTO 102-PA	131,18	0,00	131,18
TOTAL GENERAL	344,10	58,08	402,18

4.2.- ÁREAS GENERALES.

- | | |
|---|-----------------------------|
| 4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO: | 271,00m². |
| 4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN: | 58,08m ² . |
| 4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Construcción + patios): | 344,10m ² . |
| 4.2.4.- ÁREA TOTAL: | 402,18m². |

EDIFICIO "CANTOS"					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m ²	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m ²	AREA COMUN m ²	AREA TOTAL m ²
DEPARTAMENTO 101	61,51	0,1788	48,44	10,38	71,89
PATIO PARTICULAR 101	39,38	0,1144	31,01	6,65	46,03
DEPARTAMENTO 102-PB	52,97	0,1539	41,72	8,94	61,91
DEPARTAMENTO 103	59,06	0,1716	46,51	9,97	69,03
DEPARTAMENTO 201	86,34	0,2509	68,00	14,57	100,91
DEPARTAMENTO 102-PA	44,84	0,1303	35,31	7,57	52,41
TOTAL GENERAL	344,10	1,0000	271,00	58,08	402,18



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "CANTOS" se encuentra ubicado en la Avenida 208 de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 3-14-07-11-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La presente Declaratoria al EDIFICIO "CANTOS" incorpora un conjunto de edificaciones, desarrollados en planta baja y planta alta, contemplando en cada una de ellas departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 101, Patio particular 101, Departamento 102-PB y Departamento 103; más las áreas comunales generales.

- **PLANTA ALTA:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201 y Departamento 102-PA

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

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los 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 edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada al nivel 1er. Piso Alto y 2do. Piso Alto son bienes comunes las áreas permitidas de aljibe y porches (planta baja) y escalera de acceso desarrolladas hasta el nivel 1er. piso alto del Edificio, el porche de entrada al Departamento 201 es exclusivo de ese departamento.

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.*

Art. 8.- BIENES COMUNES.- *Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de 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 edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.*

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- *Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los 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 edificio.

CAPITULO 4.

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

- a) *Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;*
- b) *Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;*



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "CANTOS"**

- c) *Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;*
- 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 co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;*
- e) *Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios 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 co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;*
- g) *Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el 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;*
- h) *Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;*
- i) *Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;*
- j) *El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los co-propietarios 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 co-propietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al edificio.*

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



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "CANTOS"

EDIFICIO "CANTOS"		
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	61,51	17,88
PATIO PARTICULAR 101	39,38	11,44
DEPARTAMENTO 102-PB	52,97	15,39
DEPARTAMENTO 103	59,06	17,16
DEPARTAMENTO 201	86,34	25,09
DEPARTAMENTO 102-PA	44,84	13,03
TOTAL GENERAL	344,10	100,00

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 edificio:

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



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

- *Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, 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 edificio.*
- *Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.*
- *Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.*
- *Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás 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.*

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

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 edificio 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 edificio: La Asamblea de Copropietarios, 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 copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los dueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa propia 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

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 concurran 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 edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de 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.*

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 edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.*



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "CANTOS"

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 edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los co-propietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de los departamentos.
- 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 edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "CANTOS", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "CANTOS"**

- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.*
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.*
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.*
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.*
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "CANTOS", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.*
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.*
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.*
- p) Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.*
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.*
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.*
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.*
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.*
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.*
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.*
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.*
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;*
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.*

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



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "CANTOS"**

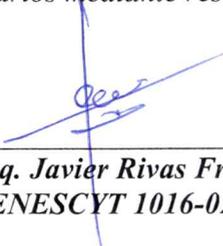
Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de co-propietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

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 incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

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



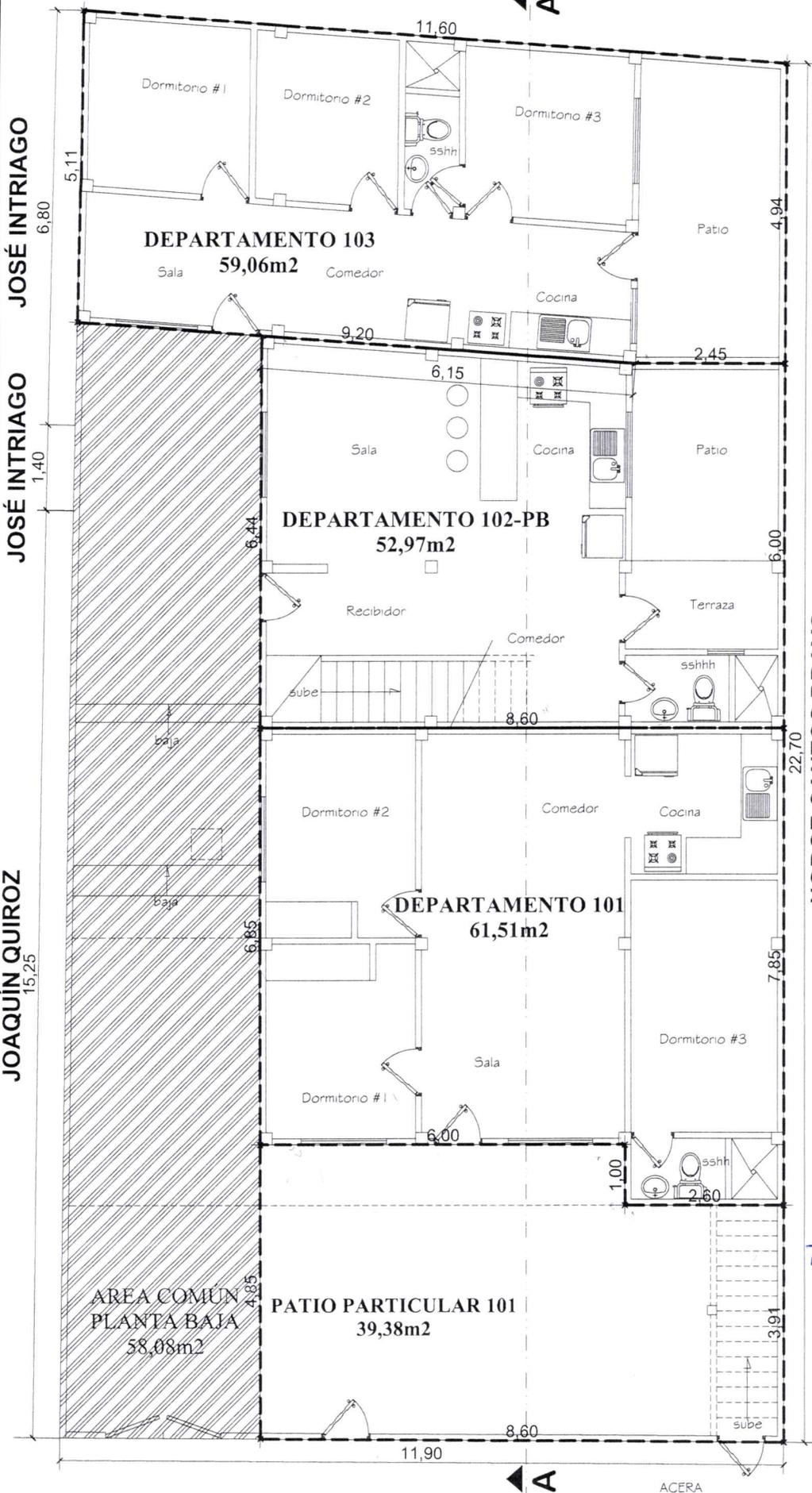
Arq. Javier Rivas Franco
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 17 MAY 2022 16/00 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. N.º MTA-2022-ALC-093



MANUEL LOOR GUERRERO



JOSÉ INTRIAGO

JOSÉ INTRIAGO

JOAQUÍN QUIROZ

NORGE CANTOS BRAVO

PROPIETARIO
[Empty box]

JOSÉ ANTONIO CANTOS VINCES

RESPONSABLE TÉCNICO

[Signature]
ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-301851

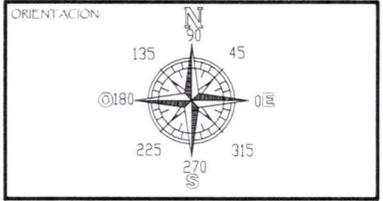
OBRAS:
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

CONTIENE:
PLANTA BAJA
DEPARTAMENTO 101
PATIO PARTICULAR 101
DEPARTAMENTO 102-PB
DEPARTAMENTO 103
ÁREAS COMUNES

CLAVE CATASTRAL N°	FECHA
3-14-07-11-000	MARZO 2022

LUBICACION:
**AVENIDA 208
PARROQUIA ELOY ALFARO
CANTÓN MANTA**

ESCALA	LAMINA N°
1:100	1



SELLOS MUNICIPALES

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

FECHA: 17 MAY 2022 HORA: 16:00

[Signature]
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. N.º MTA-2022-ALC. 093



PLANTA BAJA
ESCALA 1:100

AVENIDA 208

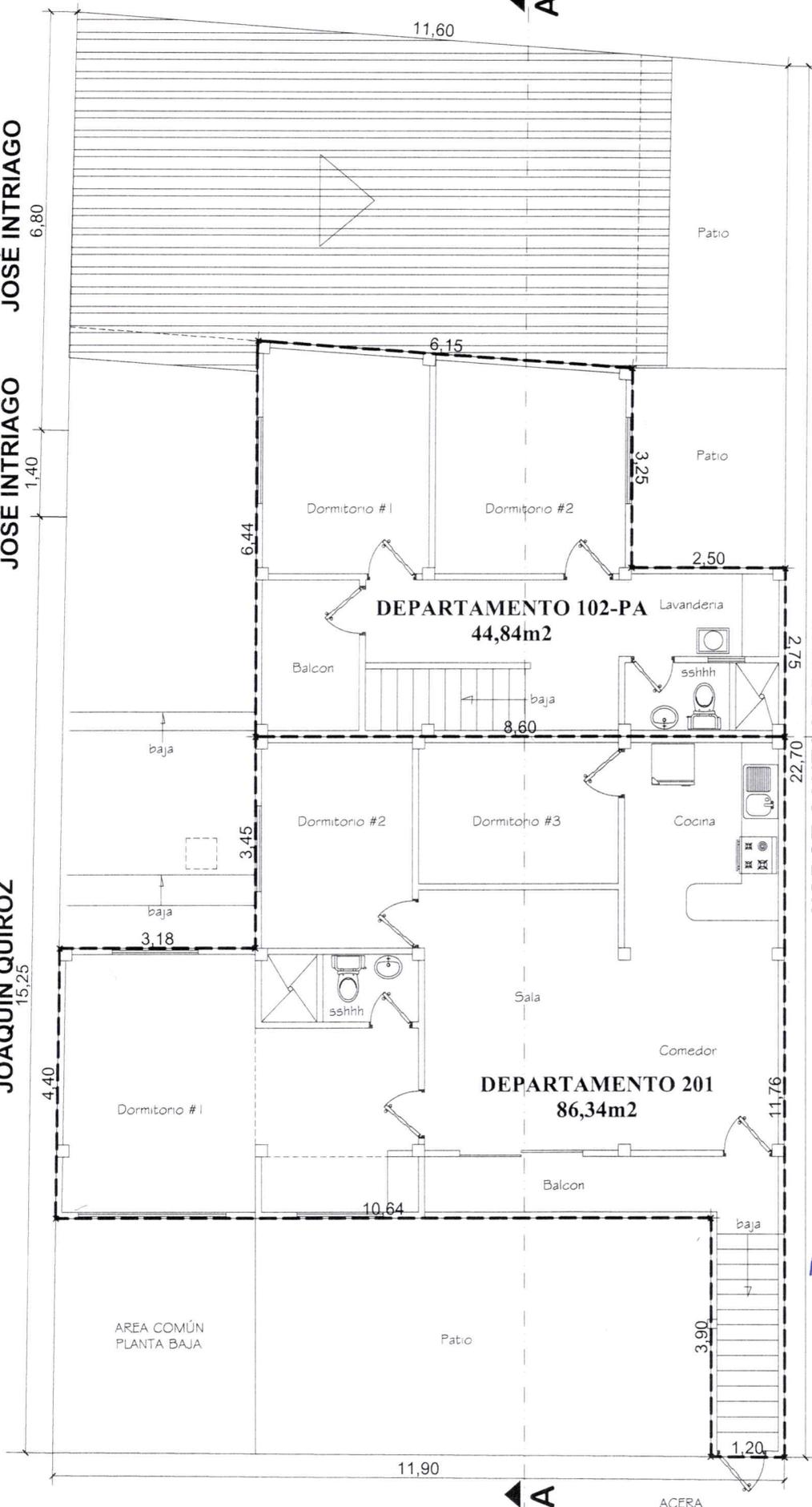
MANUEL LOOR GUERRERO



JOSÉ INTRIAGO

JOSÉ INTRIAGO

JOAQUÍN QUIROZ



PROPIETARIO
[Empty box]

JOSÉ ANTONIO CANTOS VINCES

RESPONSABLE TÉCNICO

[Signature]
 ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
 Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-301851

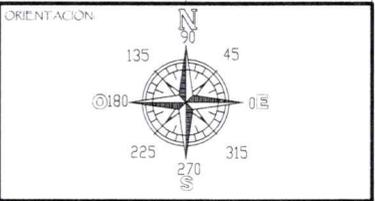
OBRA
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

CONTIENE
 PLANTA ALTA
 DEPARTAMENTO 201
 DEPARTAMENTO 102-PA

CLAVE CATASTRAL N°	FECHA
3-14-07-11-000	MARZO 2022

UBICACION:
 AVENIDA 208
 PARROQUIA ELOY ALFARO
 CANTÓN MANTA

ESCALA	LAMINA N°
1:100	2



SELLOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 17 MAY 2022 HORA: 16/00

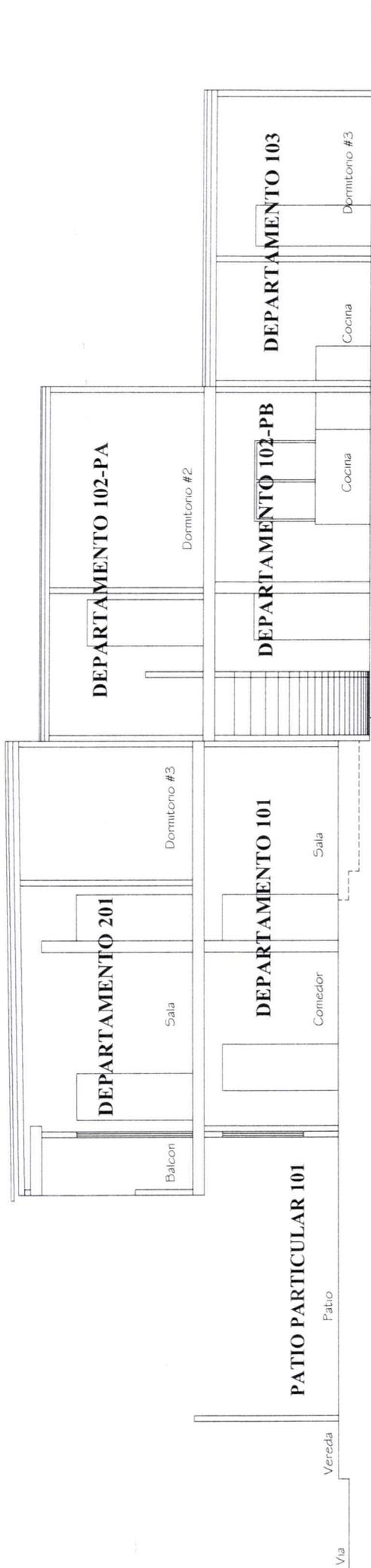
[Signature]
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. N° MTA-2022-ALC-093



AVENIDA 208

PLANTA ALTA
 ESCALA 1:100



PROPIETARIO

JOSÉ ANTONIO CANTOS VINCES

RESPONSABLE TÉCNICO

[Signature]
ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-301851

OBRA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CANTOS"

CONTIENE

CORTE A - A'

CLAVE CATASTRAL N°: 3-14-07-11-000 FECHA: MARZO 2022

UBICACION:

AVENIDA 208
PARROQUIA ELOY ALFARO
CANTÓN MANTA

ESCALA: 1:100 LAMINA N°: 3

ORIENTACION:

SELLOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 17 MAY 2022 HORA: 16:40

[Signature]

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DES ELEC. N°-MTA-2022-ALL-093



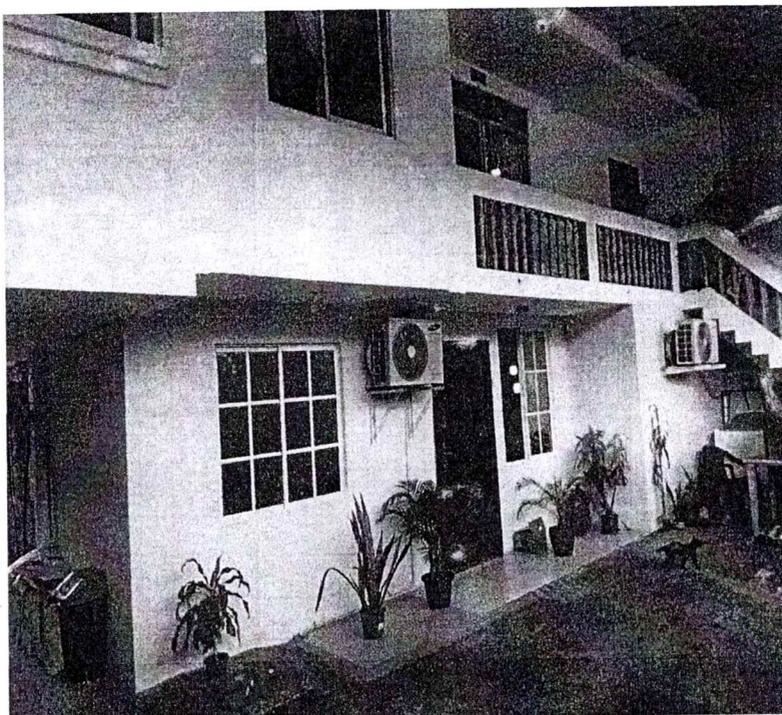
ING. LICIMACO ZAMBRANO SANCHEZ.

INGENIERIA, ESTRUCTURA, PLANIFICACION Y CONSTRUCCION.

**INFORME DE ESCLEROMETRIA
RESISTENCIA DE HORMIGON EN COLUMNAS**

VIVIENDA SR. JOSE ANTONIO CANTOS VINCES.

VISTA GENERAL



VIVIENDA SR. JOSE ANTONIO CANTOS VINCES.
Solicitante

Propietarios

**Dirección: Barrio Cuba Libre- Parroquia Eloy Alfaro,
Cantón Manta.**



ALCANCE GENERALES

El presente informe corresponde a la evaluación de resistencia a la compresión de columnas de Hormigón Armado de la Vivienda del señor. **JOSE ANTONIO CANTOS VINCES**. con un área de construcción de un total de 240.0 m², ubicado en el Barrio Cuba Libre, medianero, solicitado por parte del propietario de la Vivienda.

El objetivo principal del presente informe es determinar el estado actual de la resistencia a la compresión de la vivienda, evaluando conceptualmente las condiciones de confiabilidad estructural de la vivienda mediante el estudio de esclerometría (estudio de resistencia del hormigón en columnas de la edificación) la descripción de los principales elementos estructurales existentes, con el fin de informar las conclusiones de esta evaluación al propietario de dicho bien.

El esclerómetro utilizado en la inspección es de marca Hammer, con posición a 90° se realizó las muestras a las columnas las cuales arrojaron resultados como se estipula en el cuadro general.

ANTECEDENTES:

Los antecedentes para la preparación del presente informe son los siguientes:

Visita a la vivienda del señor. **JOSE ANTONIO CANTOS VINCES**. realizada el día viernes 11 de marzo del 2022, durante la visita se obtuvo fotografías que se adjuntan en este informe, y que permiten realizar la evaluación correspondiente.

Las características de la edificación son:

El tipo de construcción es de hormigón armado, cuyo sistema estructural es losa entrepiso plano 0.20m, cubierta metálica y columnas 0.25x0.25x2.60m, La edificación contempla 3 pórticos en eje X y eje Y, 5 pórticos con un total de columnas 15 unidades, como se observa en el gráfico en, Planta Baja y Primer piso alto, destinados a viviendas.



PROCEDIMIENTO

Se terminará con equipo esclerométrico (rebote elástico) HT-225; este consta de una masa de acero impulsada por un muelle el cual, cuando es liberado golpea un vástago de acero en contacto con la superficie de hormigón. La distancia de rebote del martillo de acero se medirá en una escala lineal acoplada al instrumento.

Factores que influyen en el ensayo

1. Posición del martillo, la cual es perpendicular a la superficie del ensayo
2. Estado de la superficie (Carbonatada aumenta resistencia)
3. Humedad del hormigón (baja resistencia)
4. Concentración de árido grueso en la superficie (Aumenta resistencia).

Para realizar el ensayo se selecciona y prepara una zona de hormigón que cumpla con los siguiente:

- a) Zona de ensayo aproximadamente 100x100mm.
- b) Superficie lisa y sin recubrir (Enlucido).
- c) Hacer al menos 5 lecturas (Distanciadas entre sí 25mm).

EVALUACION DE RESULTADOS

Calcular el índice de rebote. Dicho índice es la mediana de todas las lecturas y expresadas con un numero entero, los datos obtenidos se ordenan de mayor a menor y se calcula el valor de la mediana.

Si más del 20% de todas las lecturas difieren de la mediana en más de 6 unidades se descartarán la totalidad de las lecturas (se rechazará la zona). En caso contrario el valor obtenido será el índice de rebote.

Con este valor se entra en un gráfico de la curva de conversión la cual depende de la posición del martillo de esclerometría HT-225, y se obtiene el valor aproximado de la resistencia (MPA) de dicho hormigón.

CONCLUSION Y RECOMENDACIONES

De acuerdo a los resultados obtenidos y observaciones en el sitio, se concluye que la resistencia del hormigón de las 10 columnas analizadas, nos dan los siguientes valores:

PLANTA BAJA

5 columnas entre 223kg/cm² y 339kg/cm²
(223,321,223,247,339)

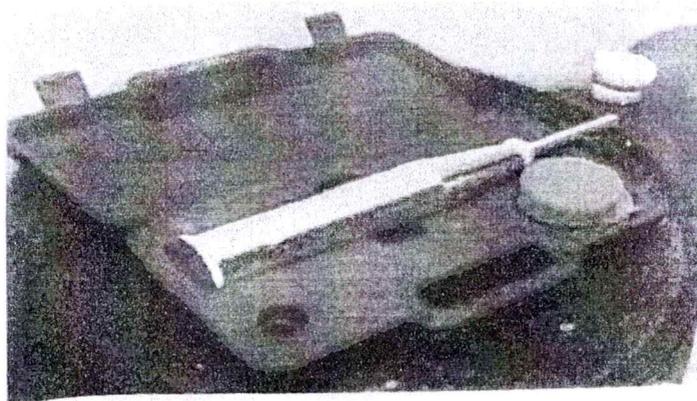
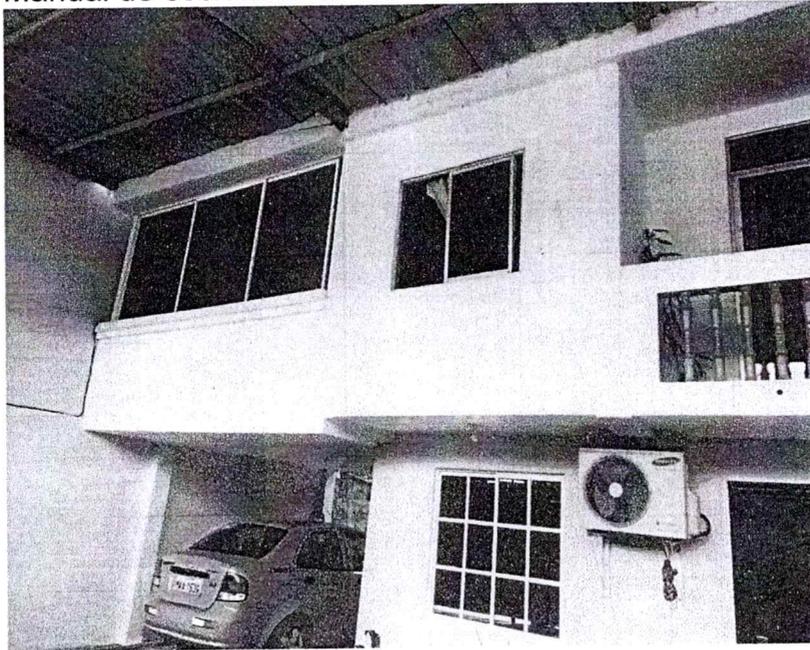
PRIMERA PLANTA ALTA

5 columnas entre 244kg/cm² y 357kg/cm²
(327,324,357,244,247)
Se anexan resultados.



ANEXOS

NORMA ASTM C803
Manual de esclerómetro HT225



Firma de Evaluador.
Ing. LICIMACO ZAMBRANO SANCHEZ.
REG. PROF-MAT-01-13-613-CICE



ASUNTO: EVALUACION DE CALIDAD DEL HORMIGON DE COLUMNAS

FECHA: MARZO DEL 2022

EQUIPO: TEST CONCRETER HAMMER (MARTILLO PARA PRUEBA DE RESITENCA DEL CONCRETO)

NIVEL	UBICACION	POSICION DEL MARTILLO	LECTURA	RESULTADOS	
				Mpa	kg/cm2
1	A1	Horizontal	30	24,8	252,89
1	"	"	28	21,8	222,30
1	"	"	28	21,8	222,30
1	"	"	28	21,8	222,30
1	"	"	26	18,1	184,57
1	"	"	29	23	234,54
				PROMEDIO	223,15

1	A2	Horizontal	36	35,2	358,94
1	"	"	36	35,2	358,94
1	"	"	32	28,1	286,54
1	"	"	30	24,8	252,89
1	"	"	34	31,9	325,29
1	"	"	35	33,8	344,67
				PROMEDIO	321,21

1	A3	Horizontal	32	28,1	252,89
1	"	"	29	23	222,30
1	"	"	31	26,2	222,30
1	"	"	28	21,8	222,30
1	"	"	28	21,8	184,57
1	"	"	30	24,8	234,54
				PROMEDIO	223,15

1	A4	Horizontal	30	24,8	286,54
1	"	"	28	21,8	234,54
1	"	"	28	21,8	267,17
1	"	"	28	21,8	222,30
1	"	"	26	18,1	222,30
1	"	"	28	23	252,89
				PROMEDIO	247,62

1	B1	Horizontal	34	31,9	325,29
1	"	"	38	38,8	395,65
1	"	"	35	33,8	344,67
1	"	"	36	35,2	358,94
1	"	"	33	30	305,92
1	"	"	33	30	305,92
				PROMEDIO	339,40



ASUNTO: EVALUACION DE CALIDAD DEL HORMIGON DE COLUMNAS

FECHA: MARZO DEL 2022

EQUIPO: TEST CONCRETER HAMMER (MARTILLO PARA PRUEBA DE RESITENCA DEL CONCRETO)

NIVEL	UBICACION	POSICION DEL MARTILLO	LECTURA	RESULTADOS	
				Mpa	kg/cm2
1	B3	Horizontal	33	30	305,92
1	"	"	34	31,9	325,29
1	"	"	33	30	305,92
1	"	"	34	31,9	325,29
1	"	"	38	38,8	395,65
1	"	"	33	30	305,92
				PROMEDIO	327,33

1	B5	Horizontal	33	31,9	325,29
1	"	"	34	30	305,92
1	"	"	33	33,8	344,67
1	"	"	34	35,2	358,94
1	"	"	38	30	305,92
1	"	"	33	30	305,92
				PROMEDIO	324,44

1	C2	Horizontal	36	35,2	358,94
1	"	"	35	33,8	344,67
1	"	"	38	38,8	395,65
1	"	"	34	31,9	325,29
1	"	"	36	35,2	358,94
1	"	"	36	35,2	358,94
				PROMEDIO	357,07

1	C3	Horizontal	28	21,8	222,30
1	"	"	29	23	234,54
1	"	"	31	26,2	267,17
1	"	"	27	20	203,94
1	"	"	29	23	234,54
1	"	"	33	30	305,92
				PROMEDIO	244,74

1	C5	Horizontal	30	24,8	252,89
1	"	"	29	23	234,54
1	"	"	28	21,8	222,30
1	"	"	29	23	234,54
1	"	"	29	23	234,54
1	"	"	33	30	305,92
				PROMEDIO	247,46

Ing. LICIMACO ZAMBRANO SANCHEZ
REG. PROF-MAT-01-13-613-CICE
RESPONSABLE TECNICO



VIVIENDA SR. JOSE ANTONIO CANTOS VINCES.

CLIENTE: SR. JOSE ANTONIO CANTOS VINCES.

OBRA: VIVIENDA

UBICACIÓN: BARRIO CUBA LIBRE-PARROQUIA ELOY ALFARO - MANTA

marzo-22

COD.	ELEMENTO	DESCRIPCION DE EJES	PISOS	RESISTENCIA NOMINAL 210 KG/CM2	Seccion de Columnas	OBSERVACION	
						Con Esclerometria a 90°	
	COLUMNA	2C	PLANTA BAJA	223,00	25x25 H=2.60	EDAD DE EDIFICACION 25 AÑOS	AREA DE CONSTRUCCION 108 M2
	COLUMNA	3C	PLANTA BAJA	247,00	25x25 H=2.60	Columnas Enlucidas	
	COLUMNA	4B	PLANTA BAJA	244,00	25x25 H=2.60	Columnas Enlucidas	
	COLUMNA	4C	PLANTA BAJA	225,00	25x25 H=2.60	Columnas Enlucidas	
	COLUMNA	4C	1er PLANTA ALTA	250,00	25x25 H=2.60	AREA DE CONSTRUCCION 132.00 M2	
	COLUMNA	3B	1er PLANTA ALTA	250,00	25x25 H=2.60	Columnas Enlucidas	
	COLUMNA	2C	1er PLANTA ALTA	280,00	25x25 H=2.60	Columnas Enlucidas	
	COLUMNA	3C	1er PLANTA ALTA	257,00	25x25 H=2.60	Columnas Enlucidas	

ING. LICIMACO ZAMBRANO SANCHEZ

REG. PROF. MAT. 01-13-613-CICE



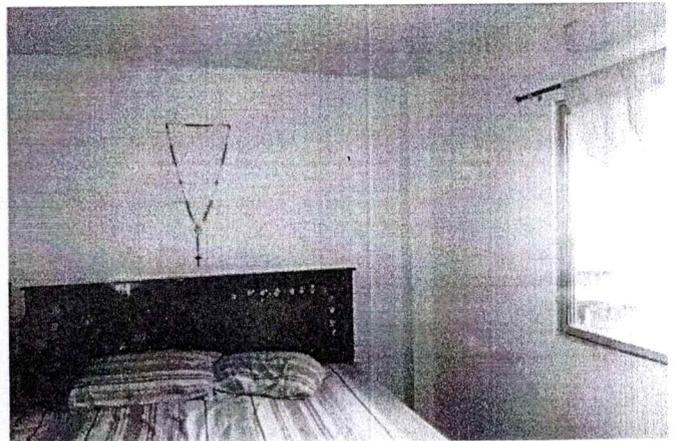
MEMORIA FOTOGRÁFICA

VIVIENDA SR. JOSE ANTONIO CANTOS VINCES.

ESCLEROMETRÍA A 90°



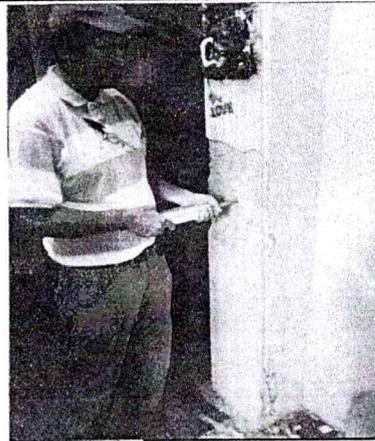
VIVIENDA A INTERVENIR PARA EL ESTUDIO DE ESCLEROMETRIA.



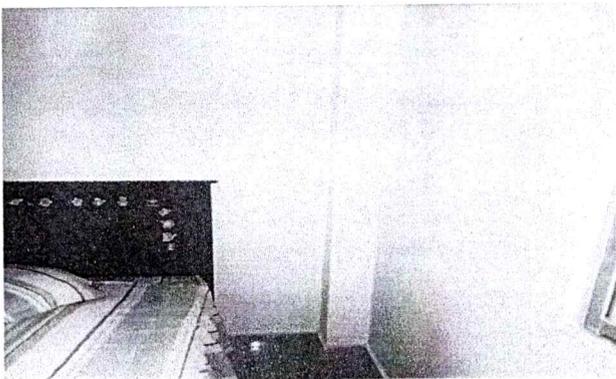
COLUMNAS PRIMER PLANTA ALTA



COLUMNAS INTERIORES



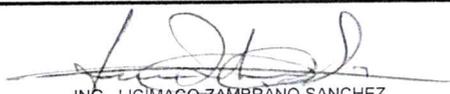
COLUMNAS INTERIORES



ESCLEROMETRIA EN COLUMNAS



ESCLEROMETRIA EN COLUMNAS



ING. LICIMACO ZAMBRANO SANCHEZ.

REG. PROF. MAT. 01-13-613-CICE



MEMORIA FOTOGRÁFICA

VIVIENDA SR. JOSE ANTONIO CANTOS VINCES.

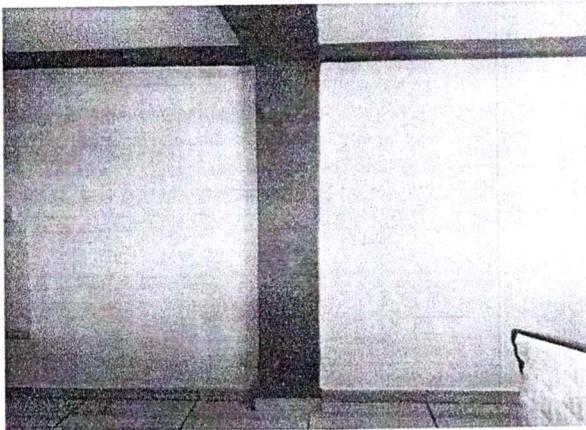
ESCLEROMETRIA A 90°



COLUMNAS PLANTA BAJA



COLUMNAS PLANTA BAJA



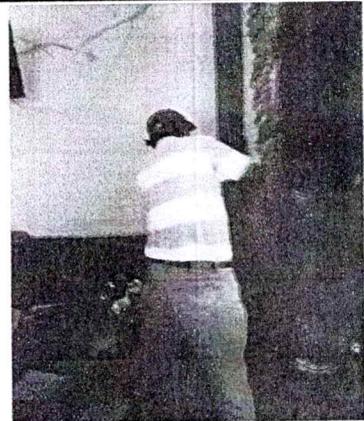
ESCLEROMETRIA EN COLUMNAS



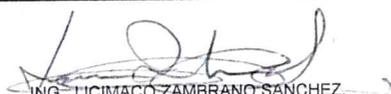
ESCLEROMETRIA EN COLUMNAS



ESCLEROMETRIA EN COLUMNAS



ESCLEROMETRIA EN COLUMNAS


ING. LICIMACO ZAMBRANO SANCHEZ
REG. PROF. MAT. 01-13-613-CICE



Ficha Registral-Bien Inmueble

76889

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22009711
Certifico hasta el día 2022-03-28:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXX

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Fecha de Apertura: jueves, 08 julio 2021

Parroquia: ELOY ALFARO

Información Municipal:

Dirección del Bien: Un cuerpo de terreno ubicado dentro de la parroquia "Eloy Alfaro"

LINDEROS REGISTRALES: Un cuerpo de terreno ubicado dentro de la parroquia "Eloy Alfaro", con las siguientes medidas y linderos:

Frente: Once metros noventa centímetros, avenida doscientos ocho;

Atras: Once metros sesenta centímetros señor Manuel Loor Guerrero;

Derecho: Quince metros veinticinco centímetros señor Joaquín Quiroz, uno coma cuarenta metros señor José Intriago y seis metros ochenta centímetros señor Jose Intriago.

Izquierdo: Veintidos metros setenta centímetros señor Norge Cantos Bravo.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	905 jueves, 25 mayo 1989	1	1
EXTINCIÓN DE PATRIMONIO	EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR	33 jueves, 24 marzo 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 25 mayo 1989

Número de Inscripción : 905

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1290

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 24 mayo 1989

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado dentro de la parroquia "Eloy Alfaro", con las siguientes medidas y linderos: Por el frente once metros noventa centímetros, avenida doscientos ocho; por atras once metros sesenta centímetros señor Manuel Loor Guerrero; por el Costado Derecho, quince metros veinticinco centímetros señor Joaquín Quiroz, uno coma cuarenta metros señor José Intriago; por el Costado Izquierdo, veintidos metros setenta centímetros señor Norge Cantos Bravo. PATRIMONIO FAMILIAR Se constituye en patrimonio familiar a favor de los hijos menores de edad: Sandra María Cantos Bravo

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CANTOS VINCES JOSE ANTONIO	CASADO(A)	PORTOVIEJO
VENDEDOR	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA		MANTA

Registro de : EXTINCIÓN DE PATRIMONIO

[2 / 2] EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR

Inscrito el: jueves, 24 marzo 2022

Número de Inscripción : 33

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 2106

Folio Final : 0



Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 22 marzo 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR Un cuerpo de terreno ubicado dentro de la parroquia "Eloy Alfaro".

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BRAVO ALAVA CARMEN AMELIA	CASADO(A)	SANTA ANA
PROPIETARIO	CANTOS VINCES JOSE ANTONIO	CASADO(A)	PORTOVIEJO

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
EXTINCIÓN DE PATRIMONIO	1
Total Inscripciones >>	2

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

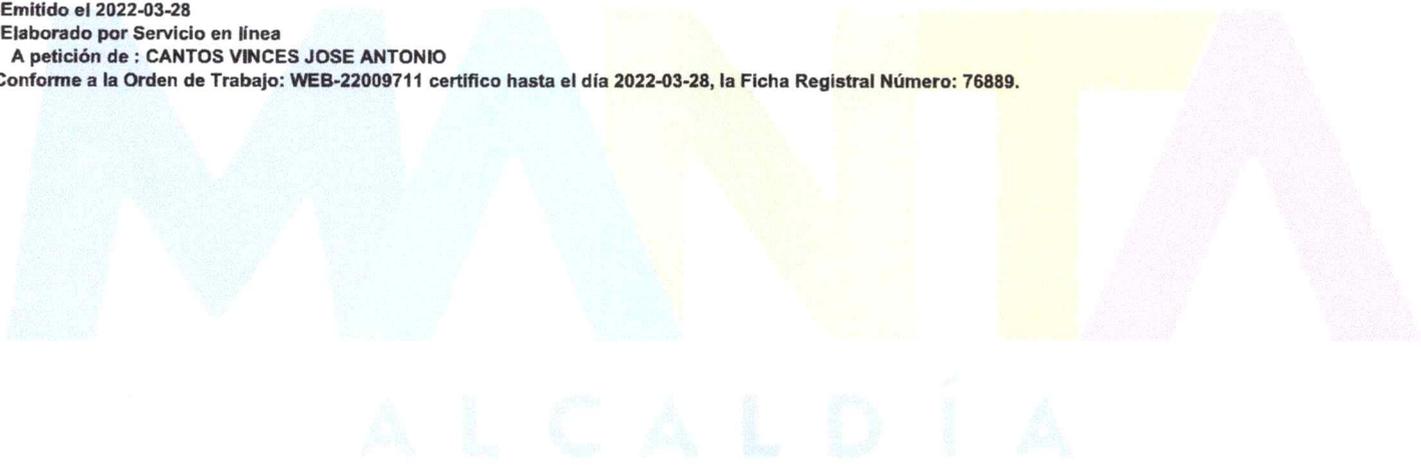
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2022-03-28

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CANTOS VINCES JOSE ANTONIO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22009711 certifico hasta el día 2022-03-28, la Ficha Registral Número: 76889.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**



GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 4 7 7 6 1 Y 6 O F B M C





Desde 1890
al servicio
de la COMUNIDAD

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Fundado el 6 de Agosto de 1890

Dir.: Avenida 11 entre calles 11 y 12 • Telfs.: 2621777 / 2611747 • R.U.C.: 1360020070001
E-mail: tesoreria@bomberosmanta.gob.ec • Manta - Manabí - Ecuador

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

000046306

CONCEPTO CONTRIBUCION PREDIAL

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
65744	2022/01/01 20:41	07/01/2022 03:59:00p. m.	734164	2022
CONTRIBUYENTE CANTOS VINCES JOSE ANTONIO C.I.: 1300117791				
CLAVE CATASTRAL	031407110000000000			
UBICACION	Direccion: LOS ESTEROS / LA FLORESTA B. ELOY ALFARO			
DETALLE				
AVALÚO				
32 660.05				
RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO		
Contribución Predial	\$ 4.90 (+)SUB-TOTAL (1)	4.90	(+)SUB-TOTAL (2)	\$ 4.90
			(-)Descuento	\$ 0.00
			(-)Abonos Título	\$ 0.00
	(+)Emisión	0.00		
	(+)Interés	0.00		
	(+)Coactiva	0.00		
			USD 4.90	
SUBTOTAL 1		4.90	SUBTOTAL 2	
			4.90	
		GUEVARA CEVALLOS JULIAN EDUARDO		
		SELLO Y FIRMA DE CAJERO		
		FORMA DE PAGO: EFECTIVO		
		TITULO ORIGINAL		





PayPhone

predios 2022

GAD MANTA

CALLE 9 Y AVENIDA 4
052611558

VISA

TARJETA: 438108XXXXXX5217 REF: 0006533060
FECHA: 05/01/2022 HORA: 20:25:35

AUTORIZACIÓN #: 012595

BASE CONSUMO TARIFA 12:	USD	\$ 0.00
BASE CONSUMO TARIFA 0:	USD	\$ 29.86
SUBTOTAL CONSUMOS:	USD	\$ 29.86
IVA:	USD	\$ 0.00
VR. TOTAL:	USD	\$ 29.86

DEBO Y PAGARÉ AL EMISOR INCONDICIONALMENTE, Y SIN PROTESTO EL TOTAL DE ESTE PAGARÉ MAS LOS INTERESES Y CARGOS POR SERVICIO. EN CASO DE MORA PAGARÉ LA TASA MÁXIMA AUTORIZADA PARA EL EMISOR.

DECLARO QUE EL PRODUCTO DE ESTA TRANSACCIÓN NO SERÁ UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVO (LEY 108).

NOMBRE:

-COPIA1-

