

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA**  
**No. MTA-2022-ALC-054**

**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, en su 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, manda: *“El sector público comprende: “2.- Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”.*
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“Las instituciones del Estado, sus organismos 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 le sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Teniendo el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución “.*
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, indica: *“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, expresa: *“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, expresa: *“Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución...”*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: “ ... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;....”.*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *“Los gobiernos autónomos descentralizados*

*municipales tendrán 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, expresa: *“Le corresponde al Alcalde o alcaldesa; h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...)*”

**Que** el Art. 1 del Código Orgánico Administrativo, señala: *“Objeto.- Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público”.*

**Que** el Art. 47 del Código Orgánico Administrativo, establece: *“La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”.*

**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** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: *Suscripción de acto administrativo para aprobar, modificar o revocar I.- Declaratoria de Propiedad Horizontal; II.- Urbanización; y III.- Reestructuración de Lotes”.*

**Que** mediante comunicación dirigida al Señor alcalde con fecha 28 de diciembre y 4 de marzo el señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, en calidad de Copropietario y por los derechos que representa de la señora Damia Betsabé Mendoza Jaramillo de acuerdo a al poder especial que adjunta que calidad de Copropietaria, y únicos dueños del edificio “JARAMILLO COVEÑA” manifiestan lo siguiente:

Debido a que para el Edificio "JARAMILLO COVENA" han surgido reformas en las medidas en relación al estado actual y consolidación del Edificio, y en virtud de que en común acuerdo a través de un Poder Especial con la única copropietaria hemos decidido proceder con las instancias necesarias de reformas ante el GAD Manta, estoy haciendo extensivo tal requerimiento con la finalidad de que se oficie a la Dirección correspondiente realizar el análisis y aceptación de la MODIFICATORIA al Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio "JARAMILLO COVENA", para lo cual adjunto toda la documentación correspondiente con tal propósito de su revisión y aprobación definitiva.

Que con memorando Nro. MTA-DACP-MEM-250220220201 del 25 de febrero del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, informa lo siguiente:

**“1.- ANTECEDENTES.**

*Mediante Escritura de Compraventa inscrita el 03 de junio del 2005 y autorizada por la Notaría Primera del cantón Manta el 12 de mayo de 2005, las señoras Jaramillo Coveña Cecilia Haidee y Jaramillo Coveña Ruth del Rosario adquirieron un solar ubicado en el Barrio La Pochita de esta ciudad de Manta. Mediante Escritura de Compraventa Derecho de Copropiedad inscrita el 23 de octubre de 2012 y autorizada por la por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 03 de octubre de 2012, la señora Jaramillo Coveña Ruth del Rosario adquiere el derecho de copropiedad que regenta la señora Jaramillo Coveña Ruth del Rosario adquiere el derecho de copropiedad que regenta la señora Jaramillo Coveña Cecilia Haidee, constituyéndose con esta venta dueña y propietaria del ciento por ciento del bien ubicado en el Barrio La Pochita de esta ciudad de Manta. Con la escritura autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 07 de octubre de 2013 e inscritas en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 29 de octubre de 2013, se procedió a registrar la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado “JARAMILLO COVEÑA”, el mismo, de acuerdo a su descripción general se compone de: Subsuelo (2 departamentos y 1 patio); Planta baja (2 departamentos); Primera Planta Alta (2 departamentos). Basados en la antes citada Propiedad Horizontal, según consta en las certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad, para el Edificio “JARAMILLO COVEÑA” se ha procedido a otorgar en compraventa por parte de la señora Jaramillo Coveña Ruth del Rosario, casada con el señor Freddy Iván Mendoza Zambrano a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano los departamentos signado con los números CIENTO UNO A y B; y, CIENTO DOS Ay B Y PATIO ciento dos; a favor de la señora Damia Betsabé Mendoza Jaramillo los departamentos signados con los números DOSCIENTOS UNO y DOSCIENTOS DOS. Mediante el presente estudio los señores Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano y Damia Betsabé Mendoza Jaramillo proponen la MODIFICATORIA al Edificio “JARAMILLO COVEÑA”, planteando en su contenido parámetros de reformas a sus medidas en relación al estado actual del Edificio, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas, de tal manera, los señores Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano y Damia Betsabé Mendoza Jaramillo en calidad de propietarios, proponen el siguiente estudio con las modificaciones realizadas y con la inclusión del detalle para los respectivos ambientes.*

**“2.-SOBRE LA MODIFICATORIA**

*La presente Modificatoria al Edificio “JARAMILLO COVEÑA” incorpora un bloque general conformado por Planta Subsuelo, Planta Baja y Primera Planta Alta, contemplando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla: PLANTA SUBSUELO: Comprende los siguientes ambientes: Departamento 101 A y Departamento 102 A; Otorgados en compraventa a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, se mantienen sus características, incorporando el patio 102 repartidamente para cada uno de los departamentos, originando reformas a sus medidas y cuadros de alícuotas. PLANTA BAJA: Comprende los siguientes ambientes: Departamento*

101 B y Departamento 102 B, más el espacio de área común; Otorgados en compraventa a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, se mantienen sus características, originando reformas a sus medidas y cuadro de alícuotas. PRIMERA PLANTA ALTA: Comprende los siguientes ambientes: Departamento 201 y Departamento 202 B, más el espacio de área común; Otorgados en compraventa a favor de la señora Damia Betsabé Mendoza Jaramillo, se mantienen sus características, originando reformas a sus medidas y cuadro de alícuotas.

### **“3.-CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Con lo antes expuesto, luego de la inspección respectiva y del análisis de la documentación presentada que cumple con los parámetros técnicos que se amerita, en donde se han presentado las debidas justificaciones, representadas en los planos y anexos correspondientes, conociendo que la petición es formulada por los señores: RODOLFO HIPOLITO MENDOZA ZAMBRANO y DAMIA BETSABE MENDOZA JARAMILLO, en calidad de propietarios del Edificio JARAMILLO COVEÑA, debiendo indicar por otro lado, que mediante escritura pública de Poder Especial suscrita el 23 de noviembre del 2021, la Sra. Damia Betsabé Mendoza Jaramillo, otorga PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, como en derecho se requiere, a favor del Señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, quien actuará en su representación para los actos pertinentes. Por lo consiguientes, Esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio “JARAMILLO COVEÑA”, ubicado en el Barrio La Pochita actual avenida 113 de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, por todos los antecedentes antes expuesto.

**Que** mediante informe MTA-DPSI-INF-090320221607 de 09 de marzo de 2022, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: “En virtud de los antecedentes expuestos, y la normativa legal invocada, esta Procuraduría Síndica recomienda acoger el informe contenido en memorando Nro. **MTA-DACP-MEM-250220220201** del 25 de febrero del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, mediante el cual indica que cumple con los parámetros técnicos que en este caso amerita, por lo que se atiende de manera favorable la petición realizada por el señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, en calidad de propietario de los siguientes departamentos: **PLANTA SUBSUELO 101 A y 102 A; PLANTA BAJA 101 B y 102 B**, y por los derechos que representa de la señora Damia Betsabé Mendoza Jaramillo propietaria de los siguientes departamentos: **PRIMER PLANTA ALTA 201 y 202** del Edificio “**JARAMILLO COVEÑA**” ubicado en la Avenida 113 y calle 106 de la Parroquia Tarqui del cantón Manta, esto es, realizar las modificaciones en base a los planos adjuntados y presentados por el ciudadano mencionado, esto se lo realizará mediante acto administrativo a modificar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio “**JARAMILLO COVEÑA**”, en el cual se incorpora **un bloque general conformado por Planta Subsuelo, Planta Baja y Primera Planta Alta, contemplando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla: PLANTA SUBSUELO: Comprende los siguientes ambientes: Departamento 101 A y Departamento 102 A; Otorgados en compraventa a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, se mantienen sus características, incorporando el patio 102 repartidamente para cada uno de**



los departamentos, originando reformas a sus medidas y cuadros de alícuotas. PLANTA BAJA: Comprende los siguientes ambientes: Departamento 101 B y Departamento 102 B, más el espacio de área común; Otorgados en compraventa a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, se mantienen sus características, originando reformas a sus medidas y cuadro de alícuotas. PRIMERA PLANTA ALTA: Comprende los siguientes ambientes: Departamento 201 y Departamento 202 B, más el espacio de área común; Otorgados en compraventa a favor de la señora Damia Betsabé Mendoza Jaramillo, se mantienen sus características, originando reformas a sus medidas y cuadro de alícuotas. El criterio emanado de esta Procuraduría, se genera en virtud de los hechos puestos en conocimiento por parte del requirente y área técnica, los efectos de este criterio son aplicables en proporción de la veracidad de lo expuesto.

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

### RESUELVE:

**Artículo 1.- MODIFICAR** la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal contenida en la Resolución No. 026- ALC-M-JEB-2013 de fecha 19 de septiembre de 2013 **EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"**, ubicado en la Avenida 113 y calle 106 de la Parroquia Tarqui del cantón Manta, de acuerdo al proyecto de propiedad horizontal presentado por el propietario señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano con las reformas realizadas, y aprobado por el área técnica de acuerdo al memorando MTA-DACP-MEM-250220220201 de fecha 25 de febrero del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales.

**Artículo 2.- NOTIFICAR** con la presente resolución a la Secretaría General de esta Municipalidad, a la parte interesada, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, Financiera y Procuraduría Síndica, a fin de que se realice el trámite correspondiente, considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Se deberá notificar al Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que se realice el respectivo registro de lo ordenando.

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



Firmado electrónicamente por:  
**EMILIO  
RONNIE**

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

**ESTUDIO  
DE  
PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

**EDIFICIO  
"JARAMILLO COVEÑA"  
MODIFICATORIA**

**NOVIEMBRE 2021**



**MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"**

---

**CONTENIDO**

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



# MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"

---

## 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 copropietarios del mismo.

### 1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

### 1.3.- ÀREA COMÚN.

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

### 1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

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

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

### 1.5.- ALÍCUOTA.

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

### 1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÚN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.

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

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



# MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"

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

## **1.7.- CUOTA DE TERRENO.**

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

## **1.8.- VALOR DEL LOCAL.**

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

## **2.- DATOS GENERALES.**

### **2.1.- ANTECEDENTES.**

Mediante Escritura de Compraventa inscrita el 03 de junio de 2005 y autorizada por la Notaría Primera del cantón Manta el 12 de mayo de 2005, las señoras Jaramillo Coveña Cecilia Haidee y Jaramillo Coveña Ruth Del Rosario adquirieron un solar ubicado en el Barrio La Pochita de esta ciudad de Manta.

Mediante Escritura de Compraventa Derecho de Copropiedad inscrita el 23 de octubre de 2012 y autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 03 de octubre de 2012, la señora Jaramillo Coveña Ruth Del Rosario adquiere el derecho de copropiedad que regenta la señora Jaramillo Coveña Cecilia Haidee, constituyéndose con esta venta dueña y propietaria del ciento por ciento del bien ubicado en el Barrio La Pochita de esta ciudad de Manta.

Con la escritura autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 07 de octubre de 2013 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 29 de octubre de 2013, se procedió a registrar la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "JARAMILLO COVEÑA", el mismo, de acuerdo a su descripción general se compone de:

- Subsuelo (2 departamentos y 1 patio);
- Planta Baja (2 departamentos);
- Primera Planta Alta (2 departamentos).



# MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"

Basados en la antes citada Propiedad Horizontal, según consta en los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad, para el Edificio "JARAMILLO COVEÑA" se ha procedido a otorgar en compraventa por parte de la señora Jaramillo Coveña Ruth Del Rosario, casada con el señor Freddy Iván Mendoza Zambrano a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano los departamentos signados con los números CIENTO UNO A y B; y, CIENTO DOS A y B y patio CIENTO DOS; a favor de la señora Damia Betsabé Mendoza Jaramillo los departamentos signados con los números DOSCIENTOS UNO y DOSCIENTOS DOS.

Mediante el presente estudio los señores Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano y Damia Betsabé Mendoza Jaramillo proponen la MODIFICATORIA al Edificio "JARAMILLO COVEÑA", planteando en su contenido parámetros de reformas a sus medidas en relación al estado actual del Edificio, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas, de tal manera, los señores Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano y Damia Betsabé Mendoza Jaramillo en calidad de propietarios, proponen el siguiente estudio con las modificaciones realizadas y con la inclusión del detalle para los respectivos ambientes.

## 2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el Edificio "JARAMILLO COVEÑA", se encuentra ubicado en el Barrio La Pochita actual Avenida 113 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por el frente: 8,40m – Carretera Manta Portoviejo

Por atrás: 8,40m – Terreno de los herederos del señor Amadeo Cobeña Vera y señora Rosa Zambrano.

Por el lado derecho: 15,37m – Propiedad del señor Gonzalo Molina

Por el lado izquierdo: 15,37m incluido el portal – Propiedad del señor Wilfrido Zamora Murillo.

De acuerdo a constatación física y consolidación actual del Edificio, respaldada con la supervisión y documentación municipal correspondiente, se evidencian las siguientes medidas y linderos:

**Frente (Norte):** 8,98m – Avenida 113

**Atrás (Sur):** 7,13m + 0,15m + 1,29m - Propiedad particular

**Costado derecho (Este):** 14,72m – Propiedad particular

**Costado izquierdo (Oeste):** 14,62m – Propiedad particular

**Área total:** 126,04m<sup>2</sup>.

## 2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (MODIFICATORIA).

La presente Modificatoria al Edificio "JARAMILLO COVEÑA" incorpora un bloque general conformado por Planta Subsuelo, Planta Baja y Primera Planta Alta, contemplando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA SUBSUELO:** Comprende los siguientes ambientes:  
**Departamento 101 A y Departamento 102 A;**



# MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"

Otorgados en compraventa a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, se mantienen sus características, incorporando el patio 102 repartidamente para cada uno de los departamentos, originando reformas a sus medidas y cuadros de alícuotas.

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

**Departamento 101 B y Departamento 102 B, más el espacio de área común;**

Otorgados en compraventa a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, se mantienen sus características, originando reformas a sus medidas y cuadros de alícuotas.

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

**Departamento 201 y Departamento 202; más el espacio de área común;**

Otorgados en compraventa a favor de la señora Damia Betsabé Mendoza Jaramillo, se mantienen sus características, originando reformas a sus medidas y cuadros de alícuotas.

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

<b>Estructura:</b>	Hormigón Armado
<b>Paredes:</b>	Ladrillo y/ o bloque enlucido recubiertas con pintura de ca.
<b>Pisos:</b>	Cerámica
<b>Instalaciones eléctricas:</b>	Empotradas
<b>Instalaciones sanitarias:</b>	Empotradas
<b>Ventanas:</b>	Aluminio y vidrio
<b>Entrepisos:</b>	Losa de Hormigón Armado
<b>Cubierta:</b>	Estructura metálica
<b>Escaleras:</b>	Hormigón Armado
<b>Puertas:</b>	Madera

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

- PLANTA SUBSUELO; MODIFICATORIA.

#### 3.1.1.- DEPARTAMENTO 101 A (70,85m<sup>2</sup>) MODIFICATORIA.

Conformado por los ambientes de estar familiar, anexando un patio y baño particular, pasillo, dormitorio 2 y dormitorio 3; corresponde a un nivel inferior del departamento identificado como 101, desarrollado en la planta subsuelo; se accede al mismo, a través de la escalera particular interna, que permite el acceso hacia el nivel superior del mismo departamento identificado como 101, desarrollado en la planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con los departamentos 101 B y 102 B

**Por abajo:** Lindera con terreno subterráneo del Edificio

**Por el Norte:** Lindera con terreno natural subterráneo para la Avenida 113 en 4,51m

**Por el Sur:** Lindera con propiedad particular en 5,26m



## **MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"**

**Por el Este:** Lindera con propiedad particular en 14,72m siguiendo su trazado

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 0,37m y lindera con terreno subterráneo del Edificio; desde este punto gira hacia el Este en 0,11m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,53m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,11m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,04m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,97m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,83m; desde este punto gira hacia el Este en 0,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,77m, linderando en sus ocho extensiones con el departamento 102 A.

**Área total:** 70,85m<sup>2</sup>.

### **3.1.2.- DEPARTAMENTO 102 A (54,85m<sup>2</sup>) MODIFICATORIA.**

Conformado por los ambientes de estar familiar, anexando un patio particular, pasillo, dormitorio 1 y dormitorio 2; corresponde a un nivel inferior del departamento identificado como 102, desarrollado en la planta subsuelo; se accede al mismo, a través de la escalera particular interna, que permite el acceso hacia el nivel superior del mismo departamento identificado como 102, desarrollado en la planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con los departamentos 101 B y 102 B y con área común de escalera

**Por abajo:** Lindera con terreno subterráneo del Edificio

**Por el Norte:** Lindera con terreno subterráneo del Edificio y con el departamento 101 A en 4,62m.

**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 1,87m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,29m, linderando en sus tres extensiones con propiedad particular.

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 6,53m siguiendo su trazado; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,11m; desde este punto gira hacia el Sur en 7,41m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,97m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,83m; desde este punto gira hacia el Este en 0,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,77m, linderando en sus siete extensiones con el departamento 101 A.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 6,75m siguiendo su trazado; desde este punto gira hacia el Este en 0,21m; desde este punto gira hacia el Sur en 7,41m siguiendo su trazado, linderando en sus tres extensiones con propiedad particular.

**Área total:** 54,85m<sup>2</sup>.

### **3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 B (63,25m<sup>2</sup>) MODIFICATORIA.**

Conformado por los ambientes de sala - comedor, anexando un baño particular, dormitorio 1 anexando un baño particular, pasillo que conduce a una cocina con mesón y espacio de lavado; corresponde a un nivel superior del departamento identificado como 101, desarrollado en la planta baja; se accede al mismo, a través de la escalera particular interna, que permite el acceso hacia el nivel inferior del mismo departamento identificado como 101, desarrollado en la planta subsuelo; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con los departamentos 201 y 202

**Por abajo:** Lindera con los departamentos 101 A y 102 A

**Por el Norte:** Lindera con la Avenida 113 en 4,57m



## **MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"**

**Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el patio particular anexado en la planta subsuelo para el mismo departamento 101 en 4,23m.

**Por el Este:** Lindera con propiedad particular en 14,06m siguiendo su trazado

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 6,92m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,97m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,76m; desde este punto gira hacia el Este en 1,12m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,98m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,04m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,21m, linderando en sus siete extensiones con el departamento 102-B.

**Área total:** 63,25m<sup>2</sup>.

### **3.2.2.- DEPARTAMENTO 102 B (55,54m<sup>2</sup>) MODIFICATORIA.**

Conformado por los ambientes de sala - comedor, pasillo que conduce a una cocina con mesón; corresponde a un nivel superior del departamento identificado como 102, desarrollado en la planta baja; se accede al mismo, a través de la escalera particular interna, que permite el acceso hacia el nivel inferior del mismo departamento identificado como 102, desarrollado en la planta subsuelo; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con los departamentos 201 y 202 y con el área común de escalera-circulación.

**Por abajo:** Lindera con los departamentos 101 A y 102 A

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 3,15m y lindera con la Avenida 113; desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,26m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera.

**Por el Sur:** Lindera con vacío hacia los patios particulares posteriores anexados en la planta subsuelo para los departamentos 101 A y 102 A en 4,15m.

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 6,92m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,97m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,76m; desde este punto gira hacia el Este en 1,12m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,98m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,04m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,21m, linderando en sus siete extensiones con el departamento 101-B.

**Por el Oeste:** Lindera con propiedad particular en 12,58m siguiendo su trazado

**Área total:** 55,54m<sup>2</sup>.

### **3.3.1.- DEPARTAMENTO 201 (63,42m<sup>2</sup>) MODIFICATORIA.**

Conformado por los ambientes de sala - comedor, cocina, baño social, dormitorio 1 y dormitorio 2 poseyendo cada uno de ellos baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la primera planta alta; se accede al mismo a través de la escalera-circulación de uso común que arranca en la planta baja, directamente desde la Avenida 113; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica colocada para el mismo departamento 201

**Por abajo:** Lindera con los departamentos 101 B y 102 B y con el área común de escalera

**Por el Norte:** Lindera con vacío hacia la Avenida 113 en 8,98m

**Por el Sur:** Lindera con el departamento 202 en 7,41m

**Por el Este:** Lindera con propiedad particular en 8,06m siguiendo su trazado

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,03m y lindera con propiedad particular, siguiendo su trazado; desde este punto gira hacia el Este en 1,26m;



## **MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"**

---

desde este punto gira hacia el Sur en 6,09m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera-circulación desarrollada para este nivel.

**Área total:** 63,42m<sup>2</sup>.

### **3.3.2.- DEPARTAMENTO 202 (58,29m<sup>2</sup>) MODIFICATORIA.**

Conformado por los ambientes de sala - comedor, cocina, baño social, dormitorio 1 y dormitorio 2 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la primera planta alta; se accede al mismo a través de la escalera-circulación de uso común que arranca en la planta baja, directamente desde la Avenida 113; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica colocada para el mismo departamento 201

**Por abajo:** Lindera con los departamentos 101 B y 102 B

**Por el Norte:** Lindera en una parte con el departamento 201 y en otra parte con el área común de escalera-circulación desarrollada para este nivel en 8,67m.

**Por el Sur:** Lindera con vacío hacia los patios particulares posteriores anexados en la planta subsuelo para los departamentos 101 A y 102 A en 8,38m, siguiendo su trazado.

**Por el Este:** Lindera con propiedad particular en 7,00m siguiendo su trazado

**Por el Oeste:** Lindera con propiedad particular en 6,81m siguiendo su trazado

**Área total:** 58,29m<sup>2</sup>.



**MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"**

**4.- INFORMACION PARA EL PROCESO.**

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

<b>EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA" MODIFICATORIA</b>			
<b>PLANTAS</b>	<b>AREA NETA</b>	<b>AREA COMÚN</b>	<b>AREA TOTAL</b>
<b>PLANTA SUBSUELO:</b>			
DEPARTAMENTO 101 A	125,70	0,00	125,70
DEPARTAMENTO 102 A			
<b>PLANTA BAJA:</b>			
DEPARTAMENTO 101 B	118,79	1,60	120,39
DEPARTAMENTO 102 B			
<b>PRIMERA PLANTA ALTA:</b>			
DEPARTAMENTO 201	121,71	7,66	129,37
DEPARTAMENTO 202			
<b>TOTALES</b>	<b>366,20</b>	<b>9,26</b>	<b>375,46</b>

**4.2.- AREAS GENERALES.**

**4.3.- TERRENO:**

**4.4.- TOTAL DE AREA NETA:**

**4.5.- AREA COMÚN TOTAL:**

**4.6.- AREA TOTAL:**

  
 FECHA: 29 MAR 2022 HORA: 16:33  
  
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
 RES. ESEC. No. MTA-2022-ALC-054

126,04m<sup>2</sup>  
 366,20m<sup>2</sup>  
 9,26m<sup>2</sup>  
 375,46m<sup>2</sup>

**5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALICUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.**

<b>EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA" MODIFICATORIA</b>					
<b>AMBIENTE DEPARTAMENTO</b>	<b>AREA NETA m<sup>2</sup></b>	<b>ALICUOTA %</b>	<b>AREA DE TERRENO m<sup>2</sup></b>	<b>AREA COMUN m<sup>2</sup></b>	<b>AREA TOTAL m<sup>2</sup></b>
DEPARTAMENTO 101 A	70,85	0,1935	24,39	1,79	72,64
DEPARTAMENTO 102 A	54,85	0,1498	18,88	1,39	56,24
DEPARTAMENTO 101 B	63,25	0,1727	21,77	1,60	64,85
DEPARTAMENTO 102 B	55,54	0,1517	19,12	1,40	56,94
DEPARTAMENTO 201	63,42	0,1732	21,83	1,60	65,02
DEPARTAMENTO 202	58,29	0,1592	20,06	1,47	59,76
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>366,20</b>	<b>1,0000</b>	<b>126,04</b>	<b>9,26</b>	<b>375,46</b>



# MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"

## • REGLAMENTO INTERNO; MODIFICATORIA.

La presente modificatoria realizada para el Edificio "JARAMILLO COVEÑA" deberá ser regularizada acorde al Reglamento Interno que acompañó a la Declaratoria inscrita el 29 de octubre de 2013, conforme los artículos, directrices y parámetros contemplados en el mismo documento, reformándose las enumeraciones que a continuación se detallan:

## CAPITULO 2.

### DEL EDIFICIO.

**Art. 3.-** El Edificio "JARAMILLO COVEÑA" se encuentra ubicado en el Barrio La Pochita actual Avenida 113 de la parroquia Tarqui del cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La presente Modificatoria al Edificio "JARAMILLO COVEÑA" incorpora un bloque general conformado por Planta Subsuelo, Planta Baja y Primera Planta Alta, contemplando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA SUBSUELO:** Comprende los siguientes ambientes:  
**Departamento 101 A y Departamento 102 A;**

Otorgados en compraventa a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, se mantienen sus características, incorporando el patio 102 repartidamente para cada uno de los departamentos, originando reformas a sus medidas y cuadros de alícuotas.

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:  
**Departamento 101 B y Departamento 102 B, más el espacio de área común;**  
Otorgados en compraventa a favor del señor Rodolfo Hipólito Mendoza Zambrano, se mantienen sus características, originando reformas a sus medidas y cuadros de alícuotas.

- **PRIMERA PLANTA ALTA:** Comprende los siguientes ambientes:  
**Departamento 201 y Departamento 202; más el espacio de área común;**  
Otorgados en compraventa a favor de la señora Damia Betsabé Mendoza Jaramillo, se mantienen sus características, originando reformas a sus medidas y cuadros de alícuotas.

**Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.-** La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias 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



# MODIFICATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA"

salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA" MODIFICATORIA		
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101 A	70,85	19,34
DEPARTAMENTO 102 A	54,85	14,98
DEPARTAMENTO 101 B	63,25	17,27
DEPARTAMENTO 102 B	55,54	15,17
DEPARTAMENTO 201	63,42	17,32
DEPARTAMENTO 202	58,29	15,92
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>366,20</b>	<b>100,00</b>

  
Arq. Falton Manuel Mendoza Arteaga  
Registro SENESCYT 1016-2020-2188778

  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA  
REVISADO  
FECHA: 29 MAR 2022 HORA: 16/33  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJEC. N6- MTA-2022-ALC-054



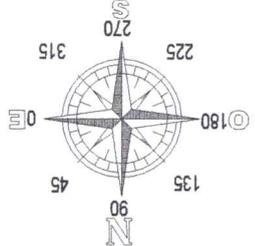
FECHA: 29 MAR 2022 HORA: 16/33

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PR.S. E.I.E.C. Xb. TTA-2022-ACC-054



**TERRENO SUBTERRANEO AVENIDA 113**



**PLANTA SUBSUELO**  
ESCALA 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: <b>EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA" (MODIFICATORIA)</b>			ESCALA : <b>1 : 100</b>
CONTIENE : <b>PLANTA SUBSUELO DEPARTAMENTO 101 A DEPARTAMENTO 102 A</b>	RESP. TECNICA :  ARQ. FULTON MENDOZA ARTEAGA Reg. SENESCYT 1016-2020-2188778	PROPIETARIOS: RODOLFO HIPÓLITO MENDOZA ZAMBRANO DAMIA RETSABE MENDOZA JARAMILLO	FECHA : <b>NOVIEMBRE 2021</b> C. C.: 2-01-33-44-001 / 002 2-01-33-44-003 / 004 LAMINA : <b>1</b>
UBICACION : <b>AVENIDA 113 SECTOR DE LA POCHITA PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA</b>			

FECHA: 28 MAR 2022 HORA: 16:33

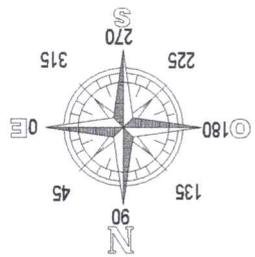
*Ligia Alvarado*  
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EIEC. N.º 777A-2022-ALC-054



PROPIEDAD PARTICULAR

PROPIEDAD PARTICULAR



AVENIDA 113

PLANTA BAJA

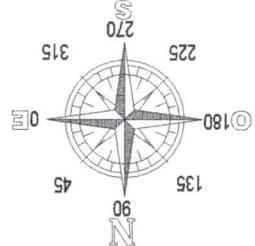
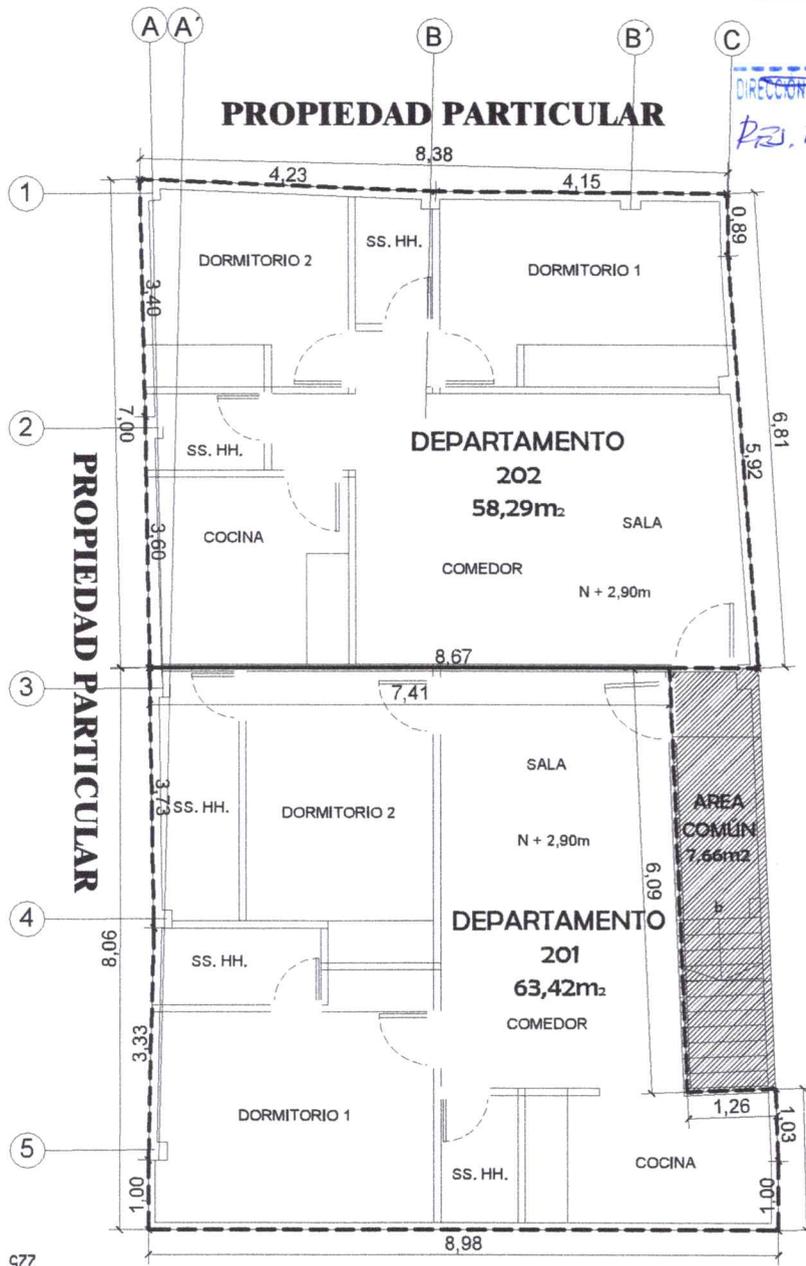
ESCALA 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: <b>EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA" (MODIFICATORIA)</b>			ESCALA : <b>1 : 100</b>
CONTIENE : <b>PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101 B DEPARTAMENTO 102 B AREA COMÚN</b>	RESP. TÉCNICA : <i>[Signature]</i> ARQ. FELTON MENDOZA ARTEAGA Reg. SENESCYT 1016-2020-2188778	PROPIETARIOS: RODOLFO HIPÓLITO MENDOZA ZAMBRANO DAMIA BETSABE MENDOZA JARAMILLO	UBICACION : AVENIDA 113 SECTOR DE LA POCHITA PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA
			FECHA : <b>NOVIEMBRE 2021</b> C. C.: 2-01-33-44-001 / 002 2-01-33-44-003 / 004 LAMINA : <b>2</b>

FECHA: 29 MAR 2022 HORA: 16:33

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PROJ. EJEC. NO. MTA-2022-ALC-054



PRIMERA PLANTA ALTA  
ESCALA 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: <b>EDIFICIO "JARAMILLO COVEÑA" (MODIFICATORIA)</b>		ESCALA : <b>1 : 100</b>	
CONTIENE : <b>PRIMERA PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 201 DEPARTAMENTO 202 AREA COMÚN</b>	RESP. TECNICA :  ARQ. FULTON MENDOZA ARTEAGA Reg. SENESCYT 1016-2020-2188778	PROPIETARIOS:  RODOLFO HIPÓLITO MENDOZA ZAMBRANO DAMIA RETSABE MENDOZA JARAMILLO	UBICACION :  AVENIDA 113 SECTOR DE LA POCHITA PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA
		FECHA : <b>NOVIEMBRE 2021</b>	
		C. C.: 2-01-33-44-001 / 002 2-01-33-44-003 / 004	
		LAMINA : <b>3</b>	