

MEMORANDO
MTA-2019-SCG&GD-2654-M.

A: Dirección de Gestión Jurídica
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Avalúos y Catastros y Permisos Municipales
Dirección de Control Territorial

Fecha: Manta, 22 de Agosto de 2019

Para su conocimiento y fines legales pertinentes, anexo un ejemplar de la Resolución Ejecutiva MTA-2019-ALC-068 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio del **"CONDominio CASA ADENTRO"**, de propiedad del señor Eduardo Enrique Serrano Balcazar, ubicado en el lote 07 de la manzana X de la Urbanización Altos de Manta Beach de la Parroquia y Cantón Manta.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro
**SECRETARIO DE CONCEJO GENERAL Y
GESTIÓN DOCUMENTAL**



Elaborado por:	María Mendoza - Analista
Revisado por	Carolina Carrera, Asistente de Alcaldía
No. Trámite Interno:	665

*Recibido
12/17/19
16:00
Jesús*

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-068

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA.

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que,** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador establece 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; 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: *"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, 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 ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo."*

Que, la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 1 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.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos conndominiales..."

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: *"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 Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: *"...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", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien

inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo..."

Que, *la SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... 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 alicuotas, 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 alicuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A la área de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."*

Que, *el Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:*

"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.

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

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

Que, Mediante informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Oficio No. 322-DPOT-JJZO mayo 7 de 2019 suscrito por el Arq. Galo Álvarez Gonzales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa lo siguiente: "(...) **1.- ANTECEDENTES** De acuerdo a la Escritura de Compraventa autorizada por la Notaría Tercera de Manta el 27 de febrero de 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 18 de marzo de 2014, el señor EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR (c.c. 180216237-8) es propietario del lote # 07 de la manzana X de la urbanización Altos de Manta Beach, con clave catastral # 1-33-26-08-000 con un área de 252,10m2; ubicado en la calle Petral de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral Bien Inmueble 44563 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 30 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio el propietario construyo el CONDOMINIO CASA ADENTRO, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción # 159-5622-44279 emitido el 11 de agosto de 2016 por este GAD Municipal a través de esta dirección. **2 ANALISIS TECNICO.** La estructuración del edificio está conformada por cuatro (4) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y cuatro (4) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entepiso de hormigón armado, y cubierta de hormigón armado. En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado, por lo que no presenta inconvenientes técnicos con respecto al terremoto acontecido en nuestra ciudad. **3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.** El "CONDOMINIO CASA ADENTRO", se compone de un edificio de dos niveles, en donde se han planificado y construido dos departamentos. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado; entepiso losas de hormigón armado; escaleras de hormigón armado; paredes mampostería de bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho interior y exterior, pisos de cerámicas; instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas; ventanas negro; puertas de madera; Cubierta hormigón armado. **4.- AREAS GENERALES.** TERRENO: 252,10 m2; TOTAL DE AREA NETA VENDIBLE: 330,08 m2; TOTAL ÁREA COMUN: 43,14 m2; ÁREA TOTAL: 373,22 m2. **5.- ASPECTO LEGAL.** Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el "CONDOMINIO CASA ADENTRO" se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA. **6.- CONCLUSION.** Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del: "CONDOMINIO CASA ADENTRO", 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 N.º MAT-PS-2019-0149-I, de fecha, 30 de Julio de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Sindico en su parte pertinente expresa: " En virtud de la normativa legal antes expuesta, y acogiendo al informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal, considero pertinente atender lo requerido por el señor Eduardo Enrique Serrano Balcázar, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón Manta; ante ello corresponde Señor alcalde en

su calidad de máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO CASA ADETRO" de propiedad del señor Eduardo Enrique Serrano Balcázar, cuyo bien se encuentra ubicado en Urbanización Altos de Manta Beach, lote 7 de la manzana X, de la parroquia Manta del cantón Manta, con clave catastral N.º 1-33-26-01-000, con un área de 252.10. De acuerdo a la Ficha Registral Bien Inmueble 44563 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 26 de julio de 2019, se establece que el referido bien, se encuentra libre de gravamen.

En virtud de lo expuesto y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador.

RESUELVE

Art. 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO CASA ADETRO", de propiedad del señor EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR, esto es al amparo de las normas expuesta en la presente resolución y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas; Avalúos, Catastro y Registros; y Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente Resolución.

Art. 2.- Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos, Catastro y Registros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los dos días del mes de agosto del dos mil diecinueve.


AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DE MANTA



MEMORANDO
MTA-2020-SC-1186-M.

A: Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: 873

ASUNTO: Notificación de Resolución Ejecutiva No. MTA-2020-ALC-031

FECHA: Manta, 28 de Febrero de 2020

Para su conocimiento y fines pertinentes, anexo un ejemplar de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2020-ALC-031 de Rectificación de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-068 de fecha 02 de Agosto de 2019 de Aprobación de la Propiedad Horizontal del Condominio "CASA ADENTRO", ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach de la Parroquia y Cantón Manta.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO DE CONCEJO GENERAL



Elaborado por:	Maria Mendoza -Analista
No. Trámite Interno:	873

Sto Yessenra Cevallos
Atender requerimiento
03-03-2020

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RECIBIDO
Fecha: *Marzo 21/2020* 16:52
Del Cevallos

Recibi
03-04-2020
8:30
Yessy

7.418
#1156

RESOLUCION EJECUTIVA
No. MTA-2020-ALC-031

AGUSTIN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON 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.-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 el Art. 110 del Código Orgánico Administrativo, determina: *“Reglas generales de convalidación. El acto administrativo con vicios subsanables se considera convalidado cuando, previa rectificación de los vicios, conste en el expediente la declaración de la administración pública, en este sentido o por preclusión del derecho de impugnación”.*

La convalidación se efectúa respecto del acto administrativo viciado íntegramente, por lo que no cabe la convalidación parcial.

Producida la convalidación, los vicios del acto administrativo se entienden subsanados y no afectan la validez del procedimiento o del acto administrativo.

La convalidación produce efectos retroactivos desde la fecha en que se expidió el acto originalmente viciado”.

Que el Art. 112 del Código Orgánico Administrativo, señala: *“Oportunidad para la declaración de convalidación. Cuando la convalidación tiene por objeto un acto administrativo, se puede efectuar, de oficio o a petición de la persona interesada, en el procedimiento de aclaración o con ocasión de la resolución de un recurso administrativo.”*

Que el Art. 113 del Código Orgánico Administrativo, establece: *“Procedimiento para la declaración de convalidación e impugnación. Las actuaciones dispuestas para subsanar los vicios de un acto administrativo, se notifican a las personas interesadas en el procedimiento administrativo, para que puedan ejercer sus derechos. La convalidación se instrumenta mediante un acto administrativo que define el vicio y las actuaciones ejecutadas para subsanar el vicio”*.

Que, el Art. 133, manifiesta: *“Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido pero si aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo”*.

Que mediante comunicación dirigida al Señor Alcalde, el Ab. Pedro German Palma lema, solicitó: *“... autorizar a quien corresponda la modificación de la resolución de la Propiedad Horizontal “Casa Adentro” que por un error involuntario de tipeo se ha detallado la clave catastral No. 1-33-26-01-000 no siendo la correcta lo cual solicito se corrija la clave correcta que detalla a continuación 1-33-26-08-000. Trámite que solicito para poder para cerrar la escritura en el Registro de la Propiedad, ya que dicho problema proviene desde agosto del año 2019”*.

Que Mediante memorando MAT-DACPM-2020-286 del 11 de febrero del 2020, suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, informa: *“Con fecha 7 de mayo de 2019 la anterior Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitió el oficio # 322-DPOT-JJZO el cual en su parte pertinente indica lo siguiente: “...el señor EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR (c.c. 180216237-8) es propietario del lote # 7 de la manzana X de la Urbanización Altos de Manta Beach, con clave catastral # 1-33-26-08-000 con un área de 252,10m2...”, de acuerdo al oficio antes detallado y a la información que consta ingresada en el sistema Manta GIS, el código catastral de la propiedad del señor Eduardo Enrique Serrano Balcázar es 1-33-26-08-000. Con este antecedente lo solicitado por el Ab. Pedro Palma es factible”*.

Que mediante informe No. MTA-PS-2020-110-I de 26 de febrero del 2020, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Sindica 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 el informe No. MAT-DACPM-2020-286-M de fecha 11 de febrero de 2020, suscrito por el señor Arq. José Felix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales. Por tanto, corresponde señor Alcalde mediante acto administrativo rectificar la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-068, del 02 de agosto del 2019, en el sentido que la clave catastral del Condominio "CASA ADENTRO" es 1-33-26-08-000. En consecuencia, donde dice: "N. °1-33-26-01-00" deberá decir: "1-33-26-08-000", con lo quedaría subsanado el error deslizado".

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

RESUELVO:

Artículo 1.- RECTIFICAR la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-068, del 02 de agosto del 2019, de Aprobación de la Propiedad Horizontal del Condominio "CASA ADENTRO"; y, en donde dice: "N. °1-33-26-01-00" **deberá decir** "1-33-26-08-000". En lo demás estese a lo dispuesto en la mencionada resolución.

Artículo 2.- La Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales: Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, Gestion Financiera y Procuraduría Síndica, a fin de que se realice el trámite correspondiente, considerando los informes técnico – jurídico que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

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

Agustín Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA



Elaborado por:	Ab. Oliver Fienco Pita	
Aprobado por:	Ab. Iliana Gutiérrez	

CONDOMINIO CASA ADENTRO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ABRIL - 2019



CONTENIDO

1. - Definición de términos
2. - Datos generales
3. - Especificaciones particulares de cada uno de los departamentos
4. - Información para el proceso
5. - Cuadro de cálculo de áreas y alícuotas
6. - Cuadro de distribución de gastos
7. - Reglamento interno



CONDominio CASA ADENTRO

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CASA ADENTRO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución de la vivienda, incluyendo el portal, escalera y terraza accesibles.

1.3.- AREA COMUN:

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.- AREA NETA VENDIBLE:

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

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

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo la vivienda, correspondiente a cada departamento la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado la vivienda con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes de la vivienda.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan cada vivienda con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz



CONDOMINIO CASA ADENTRO

- f) Las fachadas de la vivienda y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) 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 vivienda para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO:

Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del mismo y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE y Sra. PAULINA ELIZABETH VIZUETE son propietario del "CONDOMINIO CASA ADENTRO", ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach, dentro del cual obtuvo el Permiso de Construcción Municipal No 159-5622-44279 emitido el 08 de agosto de 2014, condominio que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el "CONDOMINIO CASA ADENTRO" y que posee la clave catastral No 1332608000 se encuentra ubicado en la calle Petral, lote No 07 de la manzana "X" de la Urbanización Altos de Manta Beach de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente: (Sur)	12.00 m.	- Lindera con calle Petral	✓
Atrás: (Norte)	12.00 m.	- Lindera con lote No 02	✓
Costado Derecho: (Oeste)	21.01 m.	- Lindera con lote No 01	✓
Costado Izquierdo: (Este)	21.01 m.	- Lindera con lote No 06	✓
Área	252.10 m ²		

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO:

El "CONDOMINIO CASA ADENTRO" se compone de un bloque individual de él se proyecta dos departamentos individuales. Cada departamento tiene las siguientes especificaciones técnicas generales y que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.



CONDominio CASA ADENTRO

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido con pintura de caucho interior y exterior.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Hormigón Armado
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO, ESTACIONAMIENTO, Y PATIO:

3.1.- PLANTA BAJA

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001

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

Por arriba: lindera con Departamento 101 en 113.19 m²

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 113.19 m²

Por el norte: lindera con patio del mismo en 13.60m.

Por el sur: lindera con patio 101, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo 90^a hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 1.05m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 3.00m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Sur en 2.40m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Oeste en 0.20m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 0.20m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 3.90m.

Por el este: lindera con patio del mismo y parte del patio 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.30m, desde este punto con ángulo 270^a hacia el Este en 0.60m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Sur en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Este en 0.90m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Sur en 4.40.

Por el oeste: lindera con área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.90m desde este punto con ángulo 90^o hacia el Este en 1.40m., desde este punto con ángulo 270^o hacia el Sur en 3.60m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Este en 0.10m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Sur en 1.30m.

Área: 113.19 m².



CONDOMINIO CASA ADENTRO

3.1.2.- PATIO – DEPARTAMENTO P.B. 001

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: lindera con espacio aéreo en 49.62 m²
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 49.62 m²
Por el norte: lindera con lote 01 en 17.21m.
Por el sur: lindera con Departamento 001 y parte de Patio 101, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.35m, desde este punto con ángulo 90^a hacia el Norte en 3.20m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 0.90m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 0.60m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 3.30m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 13.60m.
Por el este: lindera con lote 02 en 9.30m.
Por el oeste: lindera con área comunal, en 1.50m.
Área: 49.62 m².

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 001

Consta de las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11.06 m²
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 11.06 m²
Por el norte: lindera con área comunal y parte de Departamento 001 en 4.55m.
Por el sur: lindera con estacionamiento 101 en 4.50m.
Por el este: lindera con área comunal en 2.45m.
Por el oeste: lindera con calle Petral (acera) en 2.45m.
Área: 11.06 m².

3.1.4.- ESTACIONAMIENTO 101

Consta de las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: lindera con espacio aéreo en 10.89 m²
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 10.89 m²
Por el norte: lindera con estacionamiento 001 en 4.50m.
Por el sur: lindera con área comunal en 4.40m.
Por el este: lindera con área comunal en 2.45m.
Por el oeste: lindera con calle Petral (acera) en 2.45m.
Área: 10.89 m².



CONDominio CASA ADENTRO

3.1.5.- PATIO - DEPARTAMENTO P.A. 101

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: lindera con espacio aéreo en 24.20 m²
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 24.20 m²
Por el norte: lindera con Departamento 001 y parte del Patio 001, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.35m, desde este punto con ángulo 90^a hacia el Sur en 1.20m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Oeste en 1.05m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Oeste en 1.70m.
Por el sur: lindera con lote 06 en 10.65m.
Por el oeste: lindera con área comunal, en 3.90m.
Área: **24.20 m².**

3.2.- PLANTA ALTA

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101

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

- Por arriba: lindera con cubierta condominio en 121.12 m²
Por abajo: lindera con Departamento 001 en 121.12 m²
Por el norte: lindera con vacío hacia Patio 001 en 13.60m.
Por el sur: lindera con escalera, vacío hacia Patio 101 y área comunal, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo 90^a hacia el Norte en 2.40m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 2.70m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Sur en 2.40m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Oeste en 1.50m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 0.20m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 3.90m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 1.70m.
Por el este: lindera con vacío hacia patio 001 y parte del patio 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.30m, desde este punto con ángulo 270^a hacia el Este en 0.60m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Sur en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Este en 0.90m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Sur en 4.40.
Por el oeste: lindera con vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.50m desde este punto con ángulo 270^o hacia el Oeste en 0.20m., desde este punto con ángulo 90^o hacia el Sur en 4.00m.
Área: **121.12 m².**



CONDominio CASA ADENTRO

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTAS	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE M2	AREA TOTAL M2
Planta baja	43.14	208.96	252.10
Planta Alta	0.00	121.12	121.12
TOTAL	43.14	330.08	373.22

4.2.- AREAS GENERALES:

- 4.2.1. Área Total de terreno: 252.10 m²
- 4.2.2. Total, de Área Común: 43.14 m²
- 4.2.3. Área Neta Vendible: - 330.08 m²
- 4.2.4. Área total 373.22 m².

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MTA-2019-ALC-068

APROBACIONES

MANTA 22 DE 08 DE 19

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 22/08/2019

5.0.- CUADRO DE ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
CONDominio CASA ADENTRO					
Departamento P.B. 001	113.19	0,3429	86.44	14.79	127.98
Patio Departamento P.B. 001	49.62	0,1503	37.89	6.48	56.10
Estacionamiento 001	11.06	0.0335	8.45	1.46	12.52
Estacionamiento 101	10.89	0.0330	8.32	1.42	12.31
Departamento P.A. 101	121.12	0,3670	92.52	15.83	136.95
Patio Departamento P.A. 101	24.20	0,0733	18.48	3.16	27.36
Total, General	330.08	1,0000	252.10	43.14	373.22



CONDOMINIO CASA ADENTRO

6.0.- CUADRO DE GASTOS COMUNES:

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO P.B. 001	34.29
PATIO DEPARTAMENTO P.B. 001	15.03
ESTACIONAMIENTO. 001	3.35
ESTACIONAMIENTO 101	3.30
DEPARTAMENTO P.A. 101	36.70
PATIO DEPARTAMENTO P,A, 101	7.33
Total	100.00 %

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 22/08/2019

REGLAMENTO INTERNO "CONDOMINIO CASA ADENTRO"

CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El "CONDOMINIO CASA ADENTRO" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación, y reparación.

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

CAPITULO 2 DEL CONDOMINIO

Art. 3.- El "CONDOMINIO CASA ADENTRO" se encuentra implantado en el lote 07 de la manzana -X- de la Urbanización Altos de Manta Beach, de la parroquia Manta del cantón Manta, condominio que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque compuesto por los Departamentos 001 y 101.

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



CONDominio CASA ADENTRO

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

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS. - Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

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

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada a la edificación, el portal, los pasillos, la escalera etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

Art. 8.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes todos los elementos y partes del condominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la edificación y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.



CONDOMINIO CASA ADENTRO

Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o solo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del condominio.

CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del condominio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de su vivienda en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia; no obstante, en caso de emergencia fortuita, el administrador del edificio podrá tener acceso al mismo en forma inmediata.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;



CONDominio CASA ADENTRO

- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS. - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al condominio.

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

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO P.B. 001	34.29
PATIO DEPARTAMENTO P.B. 001	15.03
ESTACIONAMIENTO. 001	3.35
ESTACIONAMIENTO 101	3.30
DEPARTAMENTO P.A. 101	36.70
PATIO DEPARTAMENTO P,A, 101	7.33

Total **100.00 %**

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del condominio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos, o la seguridad del condominio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.



CONDOMINIO CASA ADENTRO

- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que, a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del condominio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- j) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes de los departamentos, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- k) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el condominio.
- l) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- m) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- n) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- o) 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.
- p) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- q) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.



CONDominio CASA ADENTRO

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

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus



CONDominio CASA ADENTRO

representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del condominio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA. - La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo el copropietario, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN. - Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.



CONDOMINIO CASA ADENTRO

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO. - Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 27.- VOTACIONES. - Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS. - Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador de los departamentos y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.



CONDOMINIO CASA ADENTRO

- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 31.- DEL DIRECTORIO. - El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

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

Art. 33.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del conjunto habitacional. 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 **CONDOMINIO CASA ADENTRO**
- 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



CONDOMINIO CASA ADENTRO

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 condominio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales.

Para ser administrador no se requiere ser copropietario del condominio habitacional o, 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 “CONDOMINIO CASA ADENTRO”, 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 clausulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes de las viviendas con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.



CONDOMINIO CASA ADENTRO

- 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 de los departamentos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el condominio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el **CONDOMINIO CASA ADENTRO**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del condominio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del 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 período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como Colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del condominio. Sus funciones son honoríficas.

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



CONDominio CASA ADENTRO

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 destinará 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 copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

Sht- Sv.

Responsable Técnico

Ing. EDUARDO SERRANO S.
180216237-8

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES

MANTA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

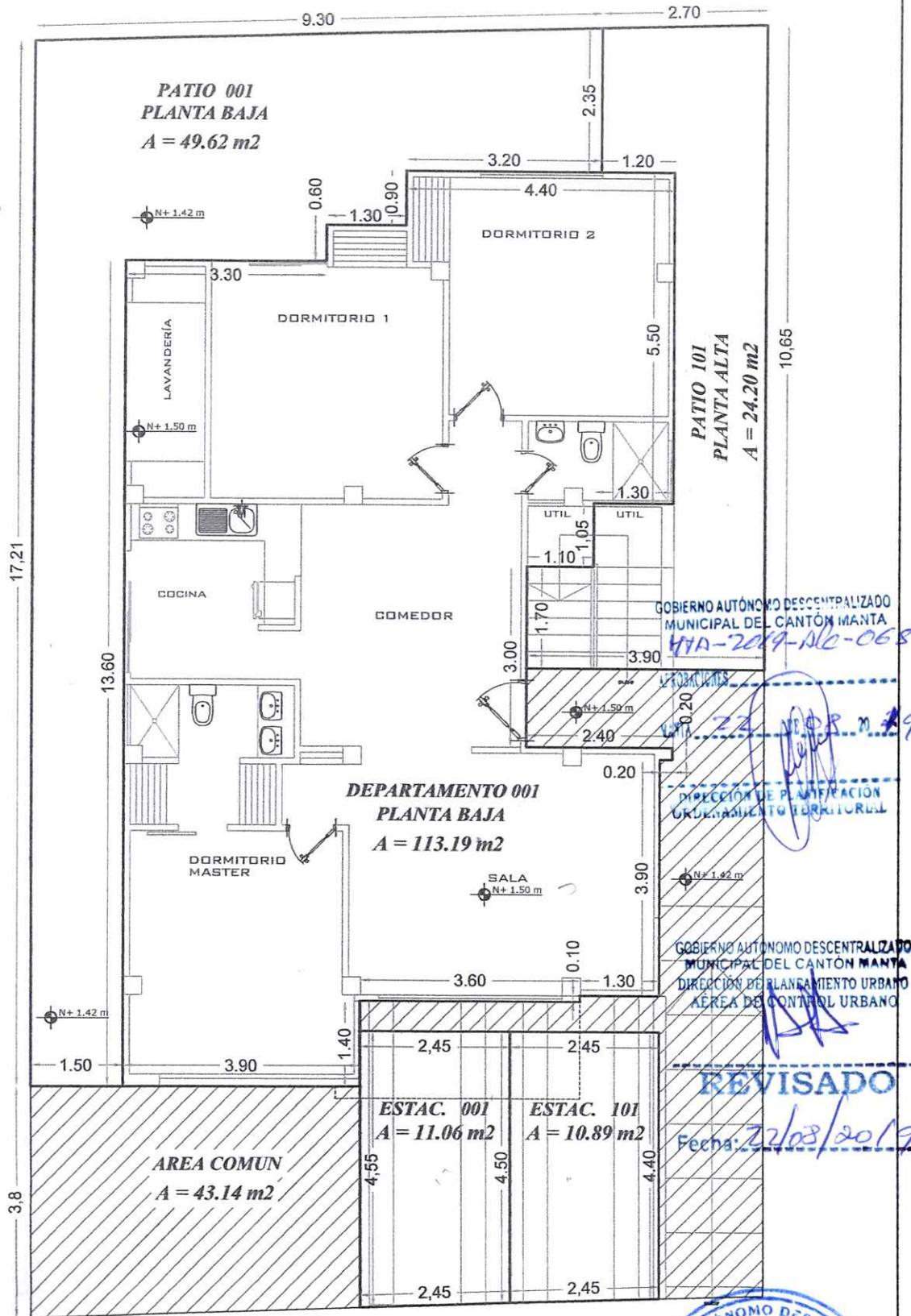
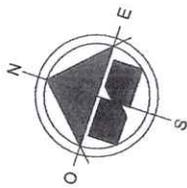
Mta-2019-SC-068
[Signature]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: *22/08-2019*





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MIA-2019-06-068

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 22/03/2019

EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA

ESCALA 1:100



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

CONDOMINIO CASA ADENTRO

CONTIENE :

EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA

RESP. TECNICA :

Eduardo Serrano
FHC. EDUARDO SERRANO
180216237-8

PROPIETARIO :

EDUARDO SERRANO

UBICACION :

URB. ALTOS de MANTA BEACH
MZ. - X - LOTE 07
CALLE PETRAL
MANTA

ESCALA :

INDICADA

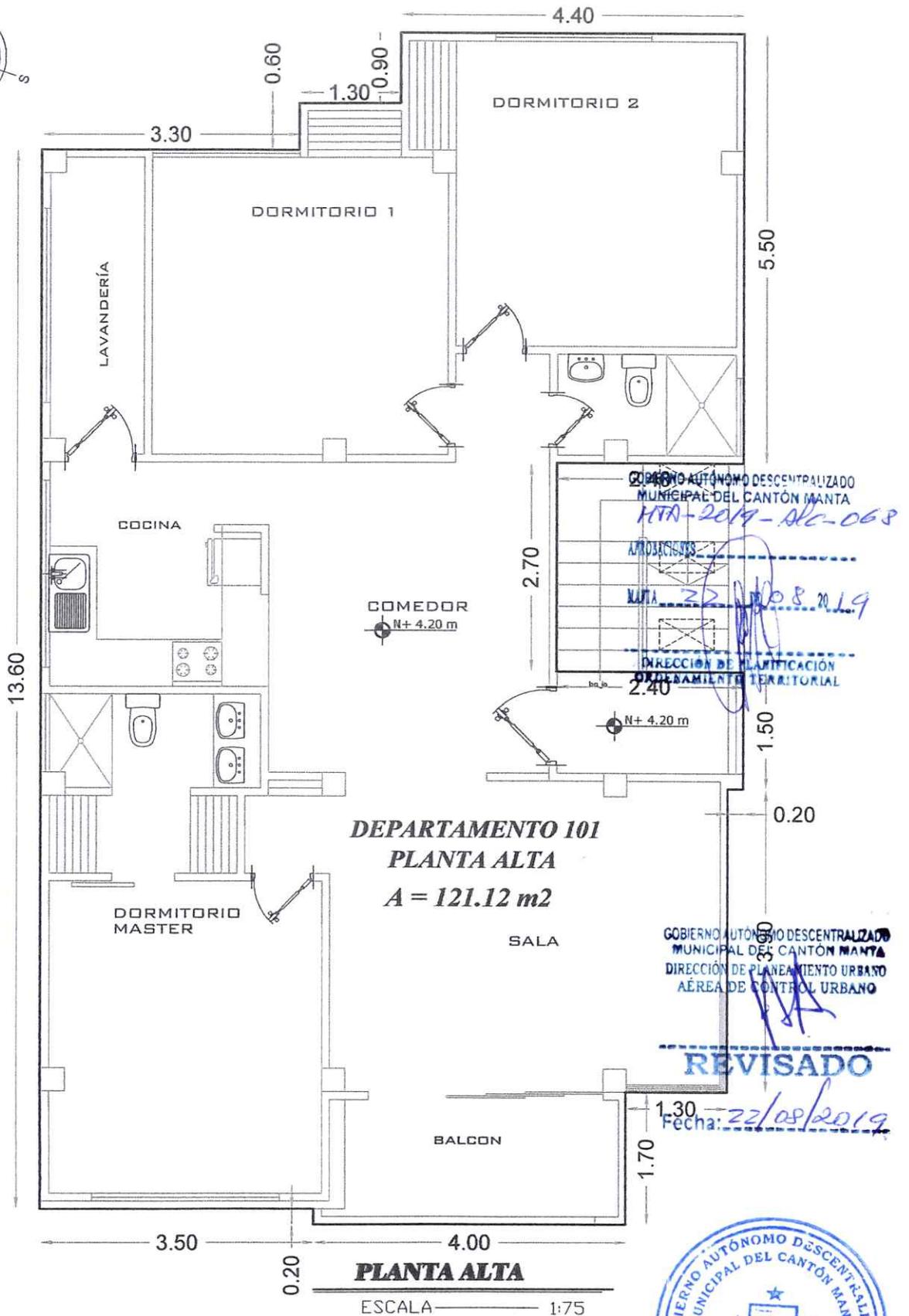
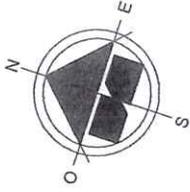
FECHA : **ABRIL / 2019**

FORMATO :

A4

LAMINA :

1 / A



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO CASA ADENTRO

CONTIENE:

PLANTA ALTA

RESP. TECNICA:

Eduardo Serrano
 EPL - EDUARDO SERRANO
 180216237-8

PROPIETARIO:

EDUARDO SERRANO

UBICACION:

URB. ALTOS de MANTA BEACH
MZ. - X - LOTE 07
CALLE PETRAL
MANTA

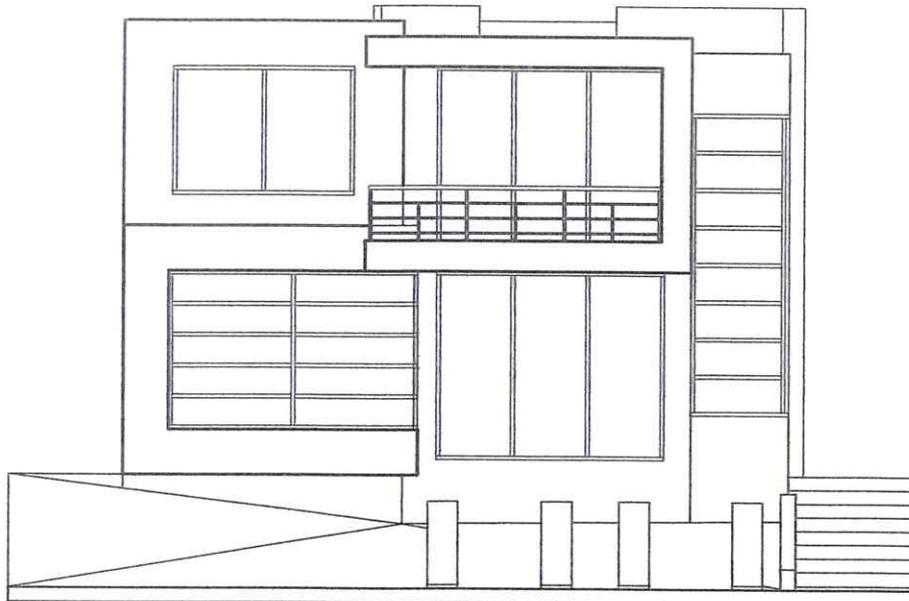
FORMATO:

A4

LAMINA:

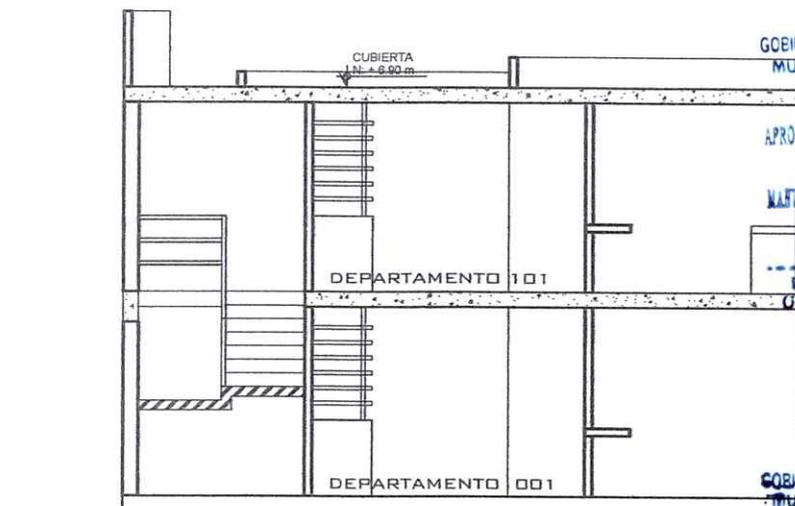
2 / A





FACHADA PRINCIPAL

ESCALA 1:75



CORTE ESQUEMATICO

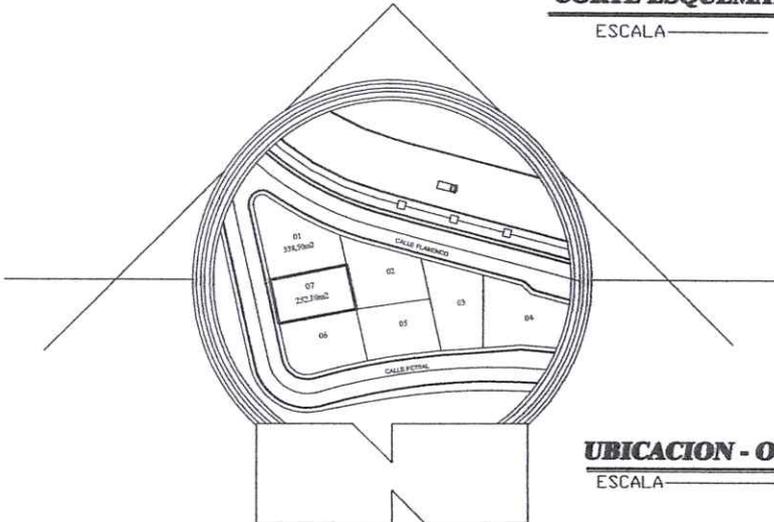
ESCALA 1:75

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
HRA-2019-06-068
APROBACIONES
MAY 22 2019
DIRECCION DE PLANEACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 22/08/2019



UBICACION - ORIENTACION

ESCALA S-E



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :				CONDOMINIO CASA ADENTRO		INDICADA	
CONTIENE :		RESP. TECNICA :		PROPIETARIO :		UBICACION :	
FACHADA PRINCIPAL CORTE ESQUEMATICO UBICACION - ORIENTACION		 Ing. EDUARDO SERRANO 180216237-8		EDUARDO SERRANO		URB. ALTOS de MANTA BEACH MZ. - X - LOITE 07 CALLE PETRAL MANTA	
						FECHA : ABRIL / 2019	
						FORMATO : A4	
						LAMINA : 3 / A	