RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-028

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: "*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas…*"

Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".*

Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (…)".*

Que el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".*

Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda *que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*

Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "*Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*

Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "*…Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;…"*

Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... *Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...*"

Que el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".*

Que el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".*

Que el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "*Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben Sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)*"

Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: *"DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".*

Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: *"**REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común: b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.*

Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino".

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: *"**RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (…) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, él o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente".*

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, 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: *"j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".*

Que mediante comunicación de fecha 27 de enero de 2021, suscrita por los señores Dionicio Reyes Moreno y Vicenta Mariana Mendoza Salavarria, indican lo siguiente: *"(…) en calidad de propietario de la vivienda en la ciudadela Buena Vista Calle 19 frente al parqueadero del Hospital Rodríguez Zambrano diagonal izquierda a Manadiálisis que seguimos el caso de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO REYES MENDOZA". (…)"*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-INF-240220210059 de fecha 24 de febrero de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición de los señores Franklin Dionicio Reyes Moreno y Vicenta Mariana Mendoza Salavarria, concluye en lo siguiente: *"Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, y se determina que de acuerdo a lo que señala el artículo 4° del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y por sus consideraciones técnicas, el EDIFICIO REYES MENDOZA se constituye específicamente en un conjunto de viviendas (departamentos) , con estos*

antecedentes desde nuestro punto de vista técnico es factible lo requerido por el señor REYES MORENO FRANKLIN DIONICIO". (…)"

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-010320211313 de fecha 01 de marzo del 2021, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-INF-240220210059 de fecha 24 de febrero de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del **"Edificio Reyes Mendoza",** y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el **"Edificio Reyes Mendoza"** de propiedad de los señores Franklin Dionicio Reyes Moreno y Vicenta Mariana Mendoza Salavarria, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Ciudadela Buena Vista, Lote 30, Vía a San Mateo, frente al parqueadero del Hospital Rodríguez Zambrano Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-12-48-18-000 con un área de 200,00 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta. *(…)".*

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO REYES MENDOZA** de propiedad de los señores: Dionicio Reyes Moreno y Vicenta Mariana Mendoza Salavarria, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Ciudadela Buena Vista, Lote 30, Vía a San Mateo, frente al parqueadero del Hospital Rodríguez Zambrano Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-12-48-18-000 con un área de 200,00 m2,, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los 01 días del mes de marzo del año dos mil veintiuno.

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PROCURADURÍA SÍNDICA

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

arq. Xavier loor

CONSTRUCCIONES

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO REYES MENDOZA

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

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- ÁREA DEL TERRENO:

Está constituida por el Área Total del Terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo, estacionamientos, pasillos, escaleras, etc.

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios del edificio, como terrazas, soportal, pasillos, escaleras, ductos, etc.

1.4.- ÁREA 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 del Edificio.

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

1.5.- ALÍCUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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

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

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

a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los ingresos peatonales, vehiculares, de circulación, las escaleras, el área recreativa, la sala comunal y terrazas.
c) La estructura o elementos resistentes del edificio.
d) Las paredes medianeras en 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.
e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
f) Las fachadas del edificio sus caras exteriores.
g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
h) La cisterna y el sistema de presión continua de agua potable.
i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
j) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
k) Los ascensores y sus equipos mecánicos
l) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada departamento: el Comercial Municipal y el referencial; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo es precio real.

Para efecto de este estudio que se usará únicamente el valor referencial el mismo que servirá para la promoción y venta de los departamentos que componen el edificio.

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

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores: Franklin Dionicio Reyes Moreno C.C. #1301297428 , Vicenta Mariana Mendoza Salavarria C.C #1302662612, Mayra Reyes Mendoza C.C #1312171430, son propietarios del bien inmueble, el mismo que se desean 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 edificio "REYES MENDOZA" con código catastral N° 1-12-48-18-000 está ubicado en CIUDADELA BUENAVISTA MZ R LOTE 30 VIA A SAN MATEO de la parroquia Manta, del Cantón Manta, Provincia de Manabí y presenta las siguientes medidas y linderos:

Medidas y linderos según escritura:

Por el frente: 10,00 m. – Lindera Con vía publica

Por atrás: 10,00 m. – Lindera con el Sr TITO CHALEN

Por el costado derecho: 20,00 m. – Lindera con el Sr JOSE CRISTOBAL MUENTES

Por el costado Izquierdo: 20,00 m. – Lindera con la sra MARIA BAILON DE LOPEZ

Área total: 200.00m².

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El estudio se compone de dos bloques,uno de ellos con dos plantas, siendo planta baja y planta alta. En la planta baja se encuentran ubicado el departamento 001 con, patios, escalera interior y garajes. La planta alta corresponde del departamento 002. En otro de los bloques se ubica el departamento 003 conformado por tres pisos, de igual forma con patios, escalera interior y garajes

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón armado.
- Entrepisos: Hormigón armado.
- Escaleras: Hormigón armado.
- Paredes: Mampostería interior y exterior de bloque.
- Pisos: Cerámica y porcelanatos.
- Instalaciones eléctricas y sanitarias: Empotradas en pisos, paredes y dentro de cielo falso.
- Cubierta: estructura metalica.
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Puertas: Madera.

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

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS DEL EDIFICIO.

3. 1.- PLANTA BAJA.

Está ocupada por dos bloques de departamentos y sus patios, garajes y escalera de acceso a el departamento de la planta alta. 002

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001

Departamento ubicado en la planta baja del Edificio, compuesto sala general, comedor, cocina - desayunador, pasillo, dormitorio master, dormitorio 1, dormitorio 2 baño general , porches, patio. .

Las medidas y linderos de este departamento 001 son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con departamento 002.

Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste al Este en 7,50m., Liderando con departamento 003 y área communal.

Por el Sur: Partiendo del Este al Oeste en 7,50m., liderando con área comunal.

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur en 11,64m., liderando con área comunal.

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 11,64m., liderando con propiedad privada.

Área: 87,30m2.

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

3. 2.- PLANTA ALTA.

Está ocupada por un departamento con escalera de acceso

3.2.1.- DEPARTAMENTO 002.

Departamento ubicado en la planta alta del Edificio, compuesto de, sala general, baño social, comedor, cocina - desayunador, dormitorio master con baño –, dormitorio con baño, balcón. Patio interno.

Las medidas y linderos de este departamento 002 son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con cubierta metalica del mismo departamento.

Por Abajo: Lindera con departamento 001 y area comun.

Por el Norte: Partiendo del Oeste al Este en linea inclinada 3.81m., linderando con departamento 003; de este punto hacia el este en 1,00m., linderando con departamento 003; de este punto hacia el norte en 0,30m linderando con departamento 003, de este punto hacia el Este en 3,71m., linderando con espacio aereo del area comun.

Por el Sur: Partiendo del Este al Oeste en 7,50m., liderando con espacio aereo del area comun.

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,05m ; de este punto hacia el oeste en 1,00m ; de este punto hacia el sur en 8,51m; y de este punto hacia el sur con espacio aereo de area comunal.

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 12,64m., liderando con terreno propiedad privada

Área: 102,62 m2.

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

3.1.2.- DEPARTAMENTO 003.

Departamento ubicado en en tres niveles del Segundo bloque de edificio, compuesto de, sala general, baño social, comedor, cocina - desayunador, escalera, dormitorio master con baño –, dormitorio con baño.

Nivel 01

Las medidas y linderos de este nivel son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con nivel 02 del mismo departamento.

Por Abajo: Lindera con terreno del edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste al Este en 6.79m., linderando con terreno del Sr Tito Chalen.

Por el Sur: Partiendo del Este al Oeste en 3,79m., liderando con departamento 001.

Por el Este: Partiendo del Sur hacia el Norte en 3,97m, de este punto hacia el este en 3,00m; de este punto hacia el norte en 1,60m linderando con areas comunales.

Por el Oeste: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,57m., linderando con terreno propiedad privada

Área: 25,90 m2.

Nivel 02

Las medidas y linderos de este nivel son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con nivel 03 del mismo departamento.

Por Abajo: Lindera con nivel 01 del mismo departamento.

Por el Norte: Partiendo del Oeste al Este en 6.79m., linderando con terreno del Sr Tito Chalen.

Por el Sur: Partiendo del Oeste al este en linea inclinada a 85 grados 3,56m ; de este punto hacia el este en linea recta 1,24m linderando con departamento 002.

Por el Este: Partiendo del Sur hacia el Norte en 3,67m, de este punto hacia el este en 2,00m; de este punto hacia el norte en 1,60m linderando con areas comunales.

Por el Oeste: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,57m., linderando con terreno propiedad privada.

Área: 29,00 m2.

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

Nivel 03

Las medidas y linderos de este nivel son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con cubierta del mismo departamento.

Por Abajo: Lindera con nivel 02 del mismo departamento.

Por el Norte: Partiendo del Oeste al Este en 6.79m., linderando con terreno del Sr Tito Chalen.

Por el Sur: Partiendo del oeste al este en linea inclinada a 85 grados 3,56m ; de este punto hacia el este en linea recta 1,74m linderando con espacio aéreo.

Por el Este: Partiendo del Sur hacia el Norte en 3,67m, de este punto hacia el oeste en 1,50m; de este punto hacia el norte en 1,60m linderando con areas comunales.

Por el Oeste: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,57m., linderando con terreno baldio .

Área: 30,84 m2

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

AREA DEL TERRENO	200,00 M2
AREA NETA VENDIBLE	275,66
AREA COMUN	86,80
AREA TOTAL	**362,46**

CUADRO DE AREAS POR PLANTAS			
ESPACIOS	AREA COMUN	AREA NETA VENDIBLE	AREA TOTAL
PLANTA BAJA	86,8000	113,2000	200,0000
PRIMER PISO ALTO		131,6200	131,6200
SEGUNDO PISO ALTO		30,8400	30,8400
TOTAL M2	86,8000	275,6600	362,4600

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 pm
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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

5.- CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS.

CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS						
ESPACIOS	NIVEL	AREA NETA VENDIBLE	ALICUOTAS %	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
DEPARTAMENTO 001 P.B	0,36	87,3000	0,3167	63,3389	27,4891	114,7891
DEPARTAMENTO 003 P.B	0,36	25,9000	0,0940	18,7913	8,1554	34,0554
DEPARTAMENTO 002 P. A	3,36	102,6200	0,3723	74,4540	32,3131	134,9331
DEPARTAMENTO 003 PRIMER P.A	3,36	29,0000	0,1052	21,0404	9,1315	38,1315
DEPARTAMENTO 003 SEGUNDA P.A	5,86	30,8400	0,1119	22,3754	9,7109	40,5509
TOTAL		275,6600	1,0000	200,0000	86,8000	362,4600

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

6.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS	
DEPARTAMENTO 001 P.B	31,6694
DEPARTAMENTO 003 P.B	9,3956
DEPARTAMENTO 002 P. A	37,2270
DEPARTAMENTO 003 PRIMER P.A	10,5202
DEPARTAMENTO 003 SEGUNDA P.A	11,1877
TOTAL	**100%**

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 PM
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "REYES MENDOZA".

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "REYES MENDOZA" 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 dicho Edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio "REYES MENDOZA" se compone de bienes exclusivos, así como también áreas comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "REYES MENDOZA" se encuentra ubicado en la Ciudadela Buenavista MZ R LOTE 30 VIA A SAN MATEO del Cantón Manta, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de planta baja y planta alta.

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de los departamentos que lo conforman, los ambientes que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los 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. El acceso de entrada a cada uno de los

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

departamentos, las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

En el departamento 003 la escalera es interna y en el departamento 002 la escalera es exterior.

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 les correspondan.

Art. 7.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes todos los elementos y partes del Edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de 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. 8.- DERECHOS DEL USUARIO. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo 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 Edificio.

CAPITULO 4.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS. - 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 Edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.

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

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 sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario.
f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y el 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 y otros casos de emergencia.
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 el 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 Edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del Edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.

Art. 11.- 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 departamento o ambiente 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 el caso de aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

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

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS	
DEPARTAMENTO 001 P.B	31,6694
DEPARTAMENTO 003 P.B	9,3956
DEPARTAMENTO 002 P. A	37,2270
DEPARTAMENTO 003 PRIMER P.A	10,5202
DEPARTAMENTO 003 SEGUNDA P.A	11,1877
TOTAL	**100%**

CAPITULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del Edificio:

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

B Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del Edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.

C Hacer uso abusivo de su departamento o ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

D Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del Edificio.

E Establecer en los departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.

F Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o, alteren el flujo de la corriente eléctrica.

G Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.

H Utilizar como almacenamiento, de reunión o de trabajo, los espacios de circulación que comunican sus departamentos.

I Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.

J 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.

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

K Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del Edificio, en las escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del Edificio. Únicamente constará en la puerta principal el número identifica torio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del Edificio.

l Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.

M Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.

N Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el Edificio.

Ñ Colgar ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del Edificio.

O Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.

O Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectocontagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

P El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce del departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

Q 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 el literal h) del artículo 10 de este reglamento.

R Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del Edificio.

CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES.

Art. 13.- Para el caso del 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 la segunda instancia, por parte del Administrador.
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 el Juez competente de esta ciudad, por las

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

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) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y de conformidad 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 hicieren 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.

e) 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.

f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- 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 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 Edificio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a 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 solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN.

Art. 16.- Son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS. - La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o

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

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

Art. 18.- 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 secretario.

Art. 19.- 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. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 21.- 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. Sí 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 convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACIÓN. - Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- 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. 24.- DERECHO DE VOTO. - Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a votar en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento o ambiente. 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. 25.- VOTACIONES. - Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

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

Art. 26.- 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 y rever decisiones de la asamblea.

Art. 27.- LAS ACTAS. - Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que Surtan efecto inmediato, 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. 28.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA. - Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un Comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
e) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. 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 modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Edificio o departamentos.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine su período.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren en 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 ajusten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio.
m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que Surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios, para que redacte el acta,

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

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. 29.- El directorio estará integrado por el director, dos Vocales Principales y sus respectivos suplentes, por el secretario y por el Administrador quien podrá hacer las funciones de secretario si este faltare.

Art. 30.- DEL DIRECTORIO. - Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 31.- Para ser director, Vocal o secretario se requiere ser copropietario del Edificio. Los cargos deberán ser 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. 32.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

a) Ejercer junto con el Administrador del Edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "REYES MENDOZA".
b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
c) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.
e) El directorio dictará los reglamentos e instructivos específicos para la utilización de áreas comunales, así como para los mecanismos efectivos de cobro de alícuotas. Este reglamento al ser dictados por el primer directorio aquí nombrados no requiere aprobación de la Asamblea de copropietarios.

Art. 33.- 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. 34.- DEL ADMINISTRADOR. - El Administrador del Edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Edificio, pero sí que sea mayor de edad.

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

Art. 35.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES. - Son deberes y atribuciones del Administrador:

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "VELERO", solo o junto con el Director, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor cuidado y eficacia; arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso 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 8 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 costas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar, además, el presupuesto para el año próximo.
l) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos, egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio "VELERO", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para

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

adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectico 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. 36.- 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 de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el Directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

ART.37.- DEL COMISARIO. - Son funciones del Comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del Administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 38.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 39.- Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en

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

dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 40.- El régimen de la propiedad horizontal, para el edifico "REYES MENDOZA", se podrá extinguir en los siguientes casos:

a) Por destrucción total del Conjunto.
b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor del Conjunto.
c) Por conversión en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslaticio de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este Conjunto

Art. 41.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial del Edificio será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el Edificio.

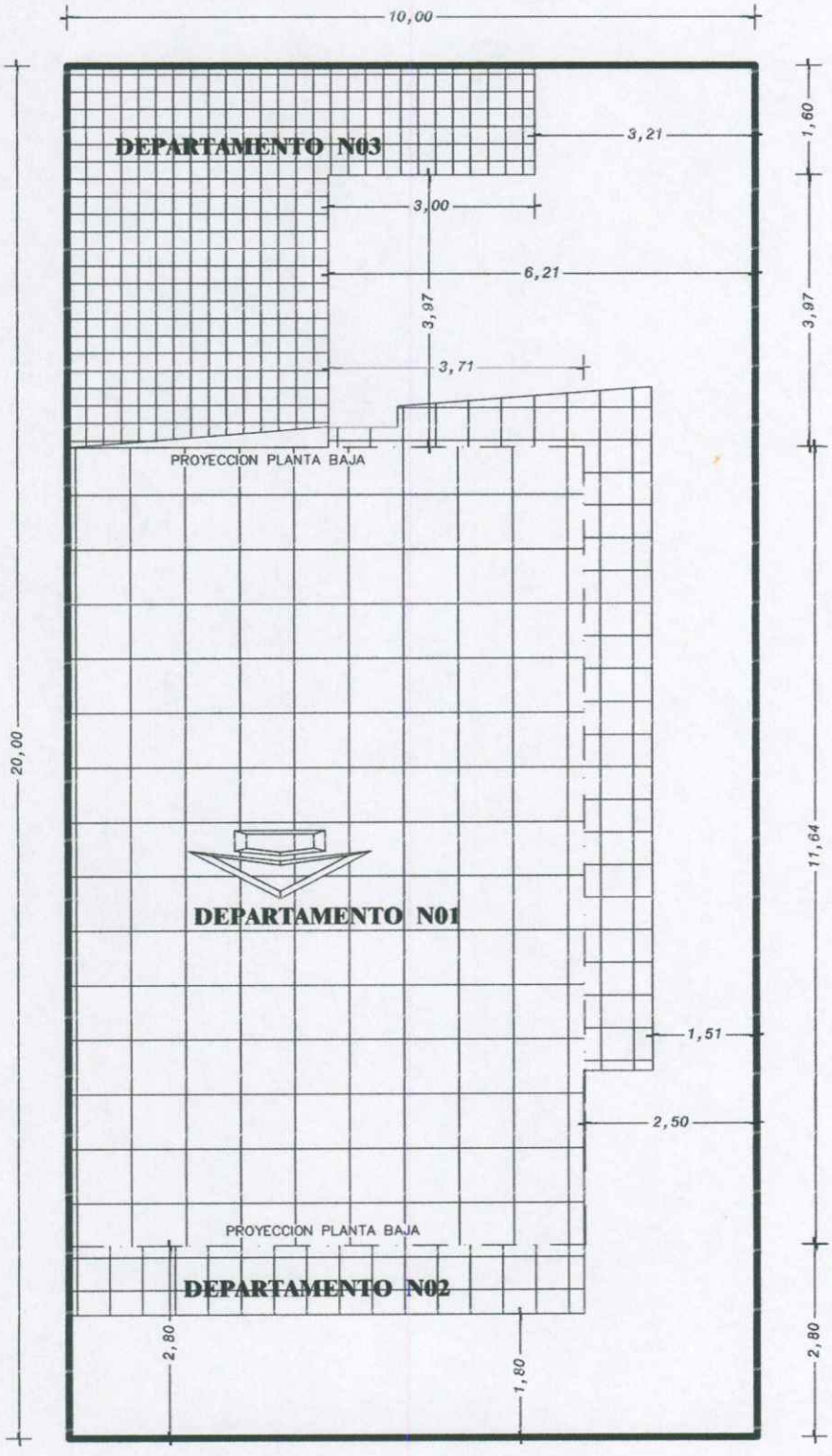
La presente Propiedad Horizontal fue realizada en noviembre, 2020.

XAVIER FERNANDO LOOR MANTUANO.
Arquitecto
1306325497

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

ANEXOS

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



IMPLANTACION

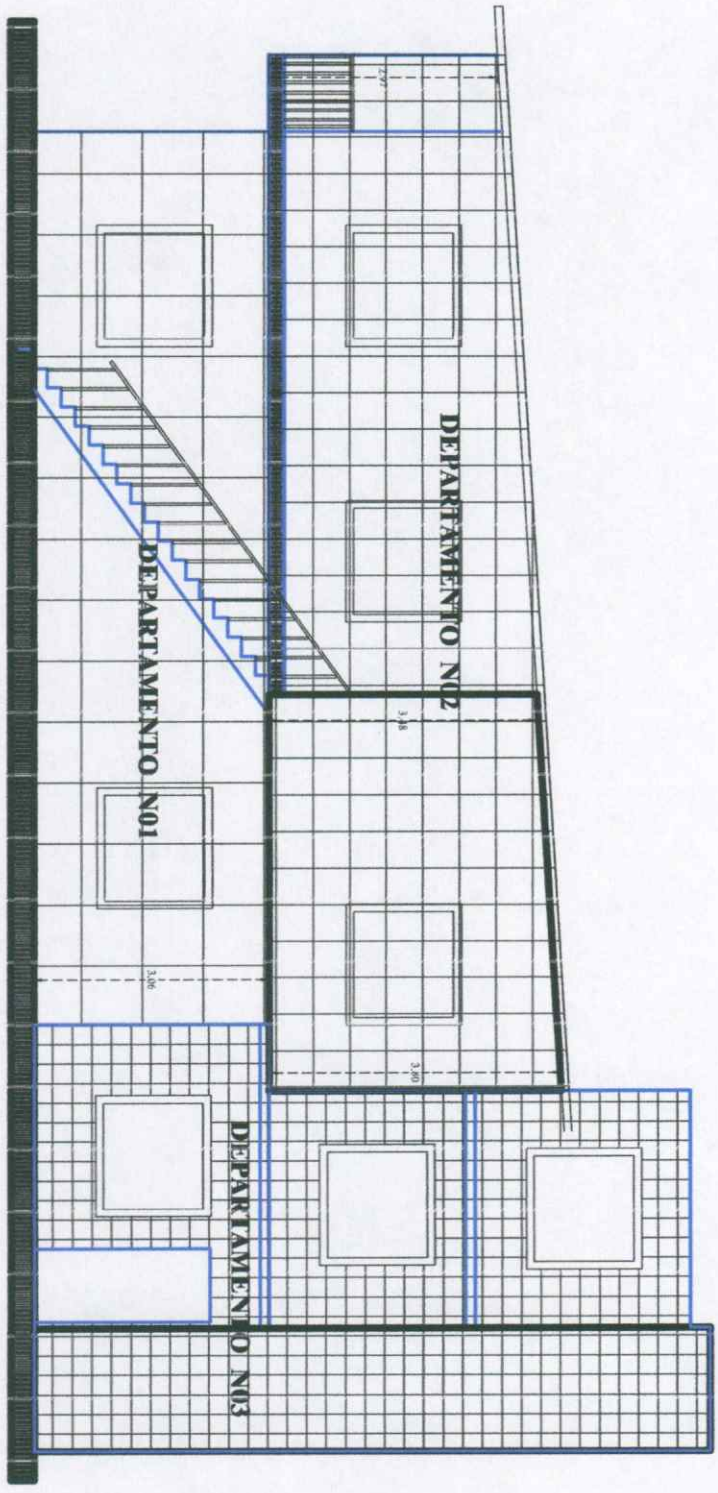
ESCALA 1 : 75

EDIFICIO REYES MENDOZA

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

1/10

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDIA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 PM
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



FACHADA LATERAL

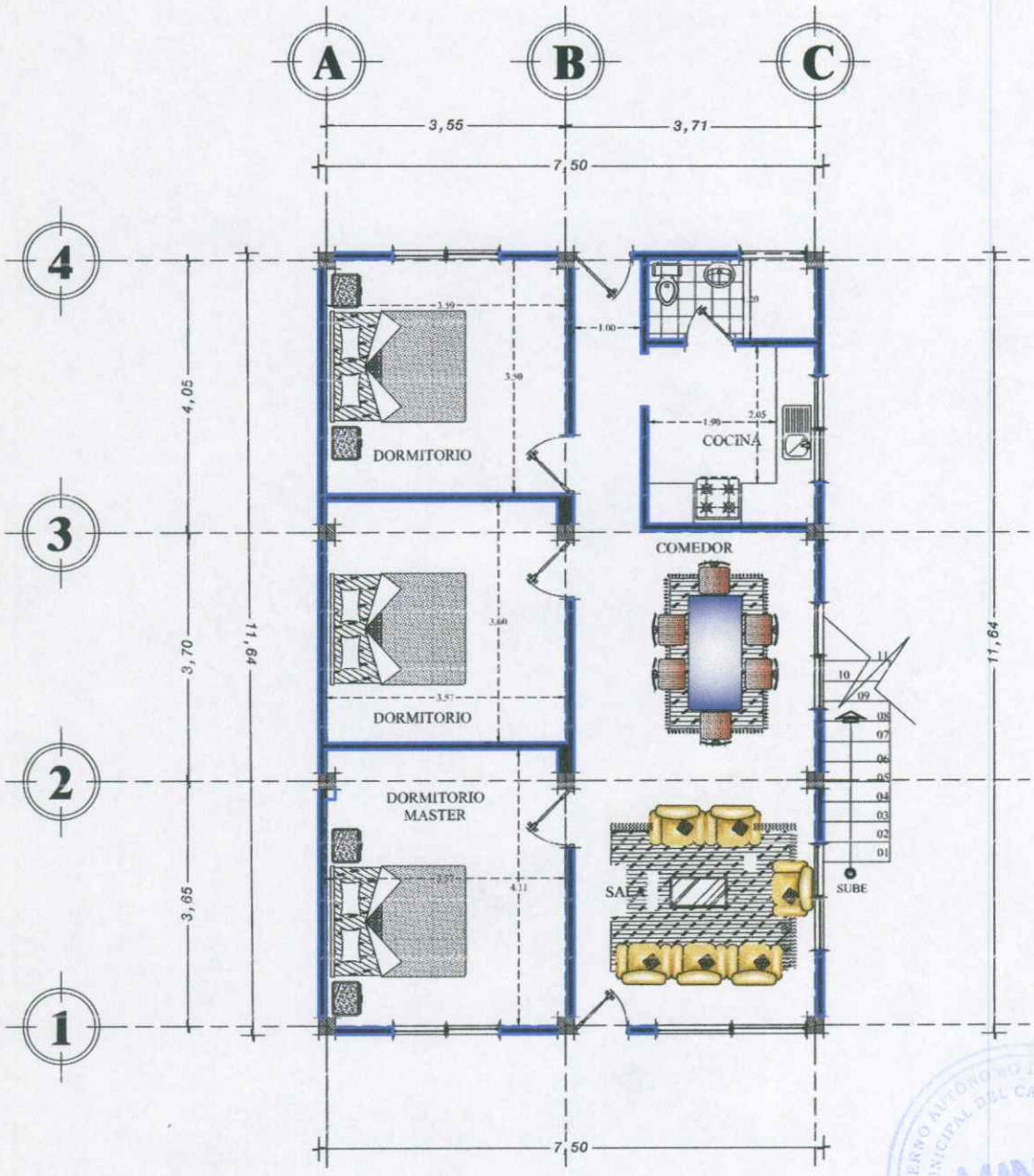
EDIFICIO REYES MENDOZA

2/10

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 p.m.

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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



DEPARTAMENTO 001 N 0.36

ESCALA 1 : 75

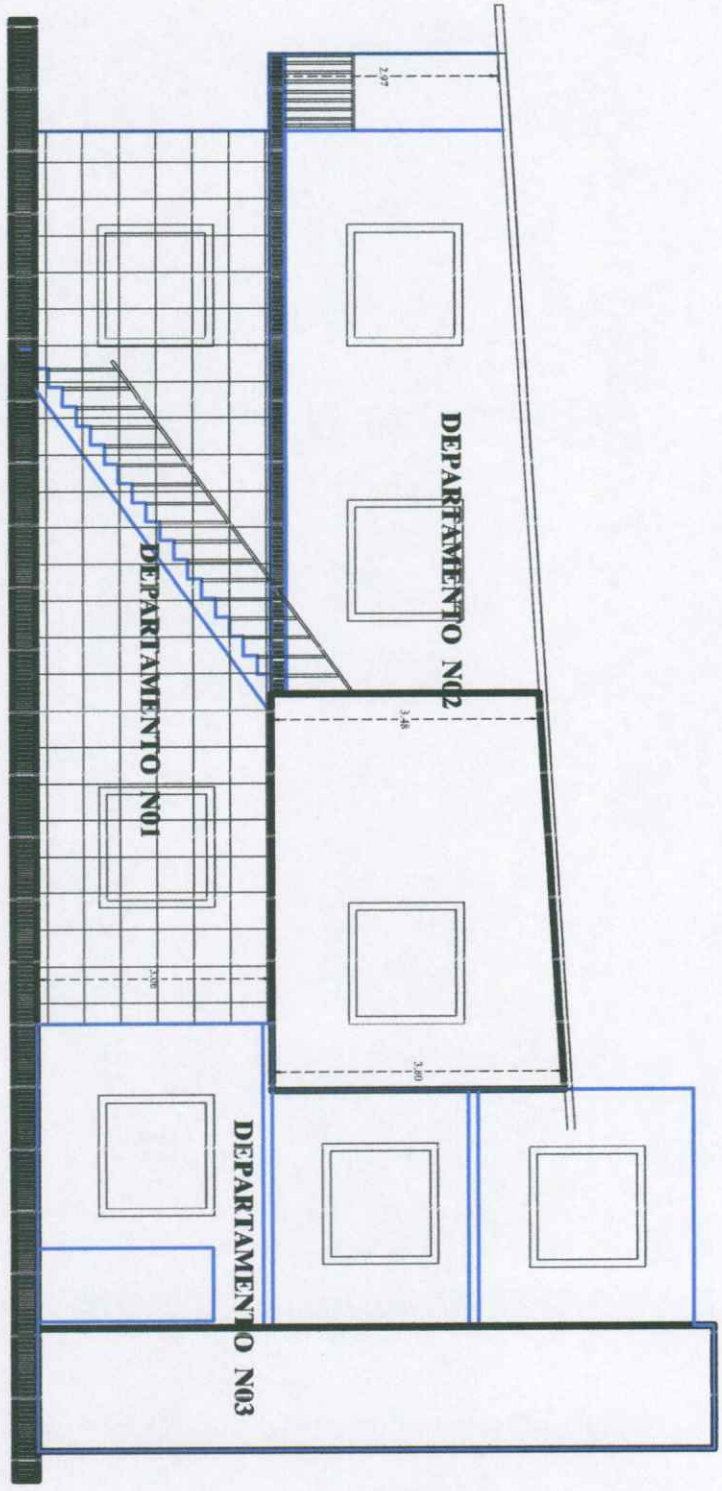
EDIFICIO REYES MENDOZA

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

3/10

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

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 PM
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



FACHADA LATERAL

EDIFICIO REYES MENDOZA

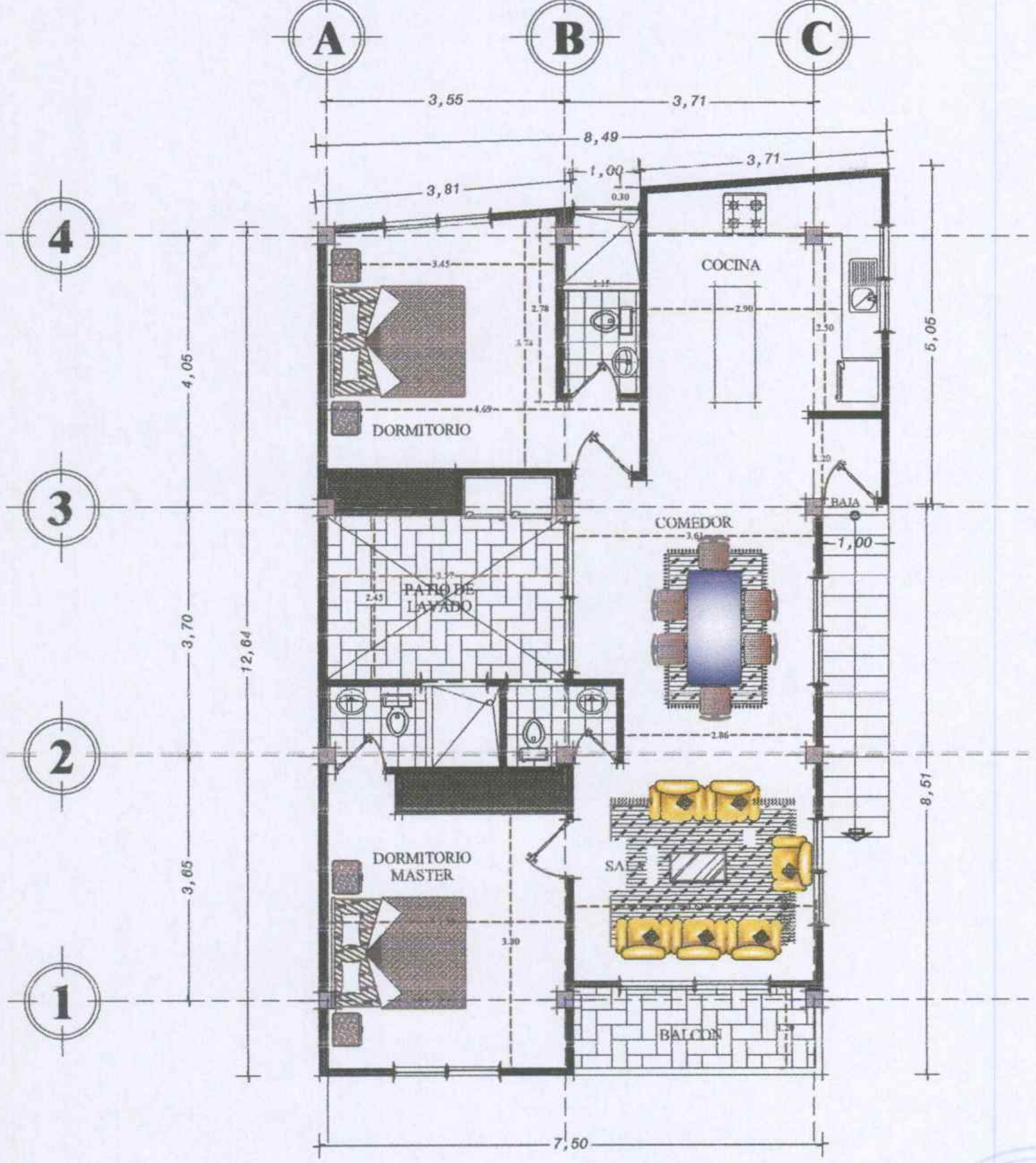
LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

INDICADAS

4/10

MANTA ALCALDIA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30pm
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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



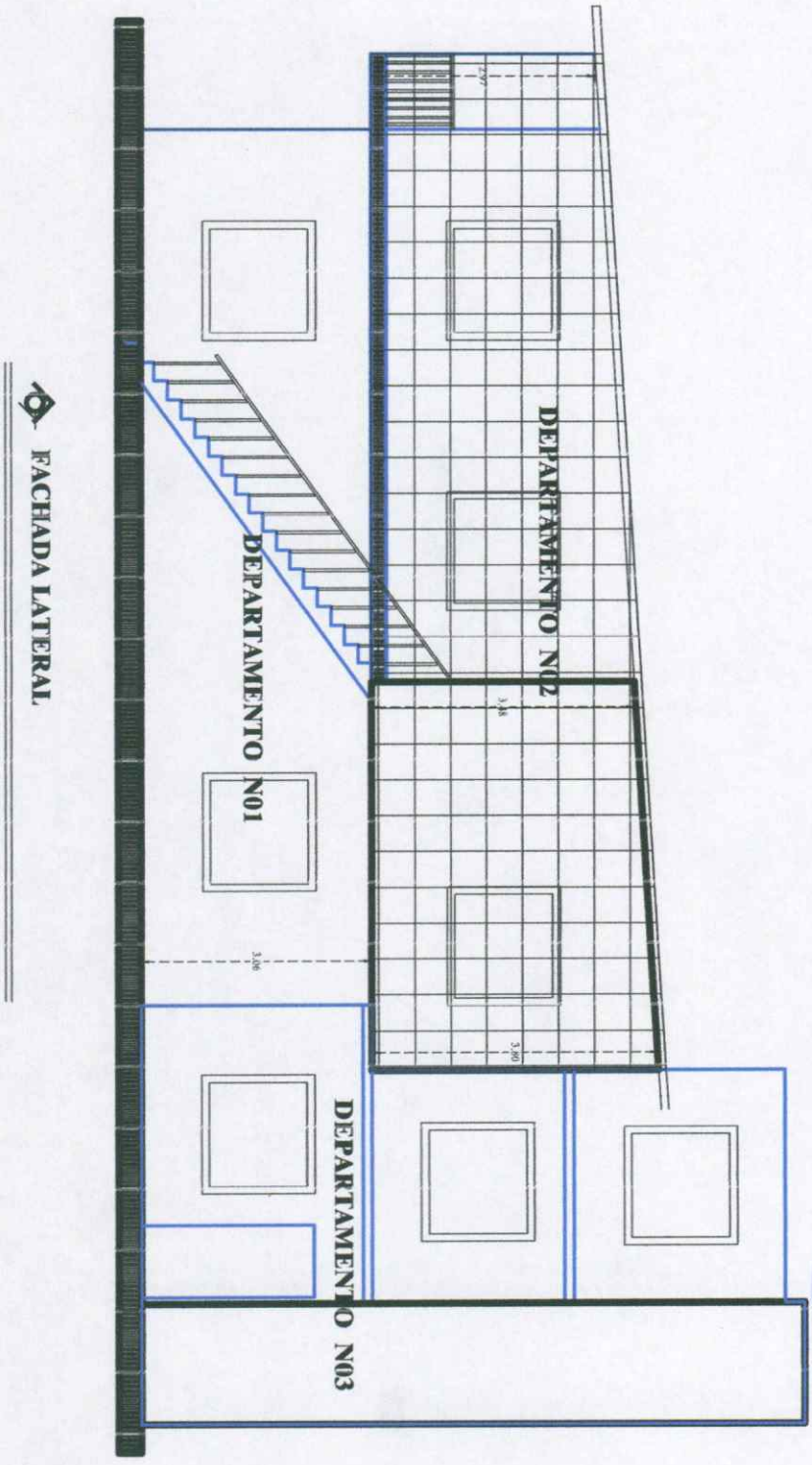
DEPARTAMENTO 002 N 3.26

ESCALA 1 : 75

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

OBRA: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	EDIFICIO REYES MENDOZA
CONTIENE: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	LÁMINA: 3/3
ESCALA: INDICADAS	FORMATO: 55 x 80

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30PM

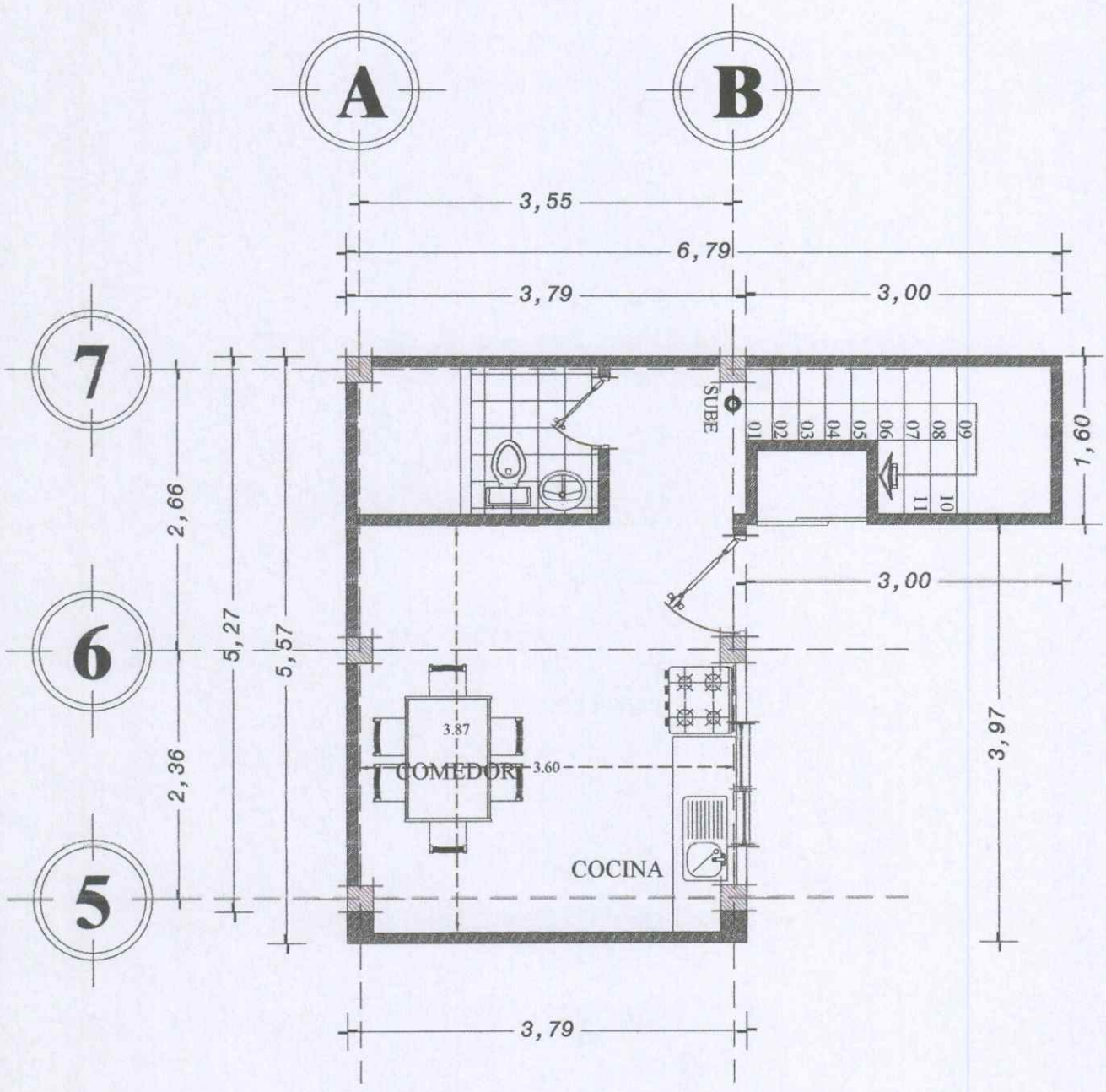


EDIFICIO REYES MENDOZA

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

6/10

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 PM
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



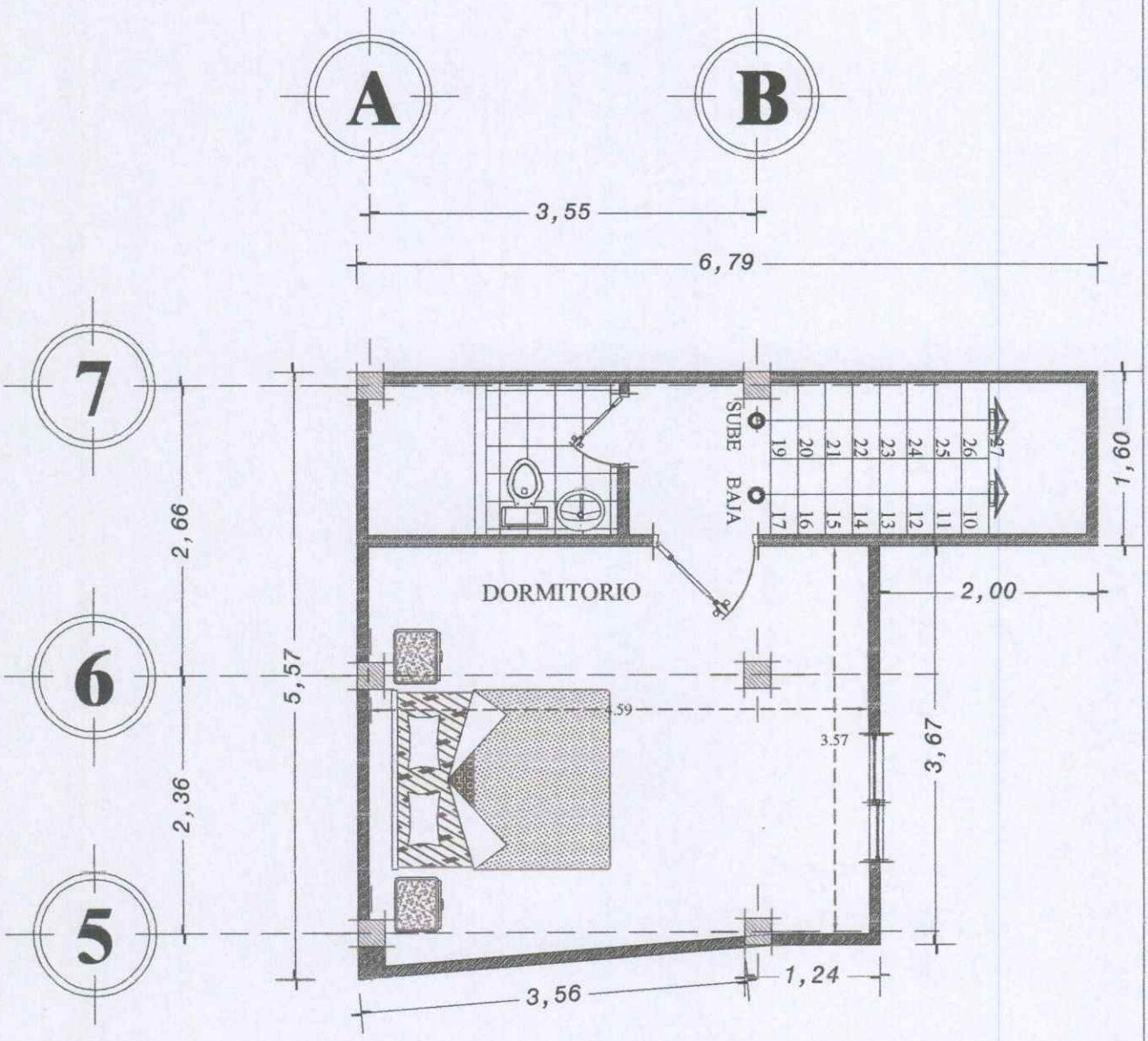
DEPARTAMENTO 003 N 0.36

ESCALA 1 : 75

OBRA: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	EDIFICIO REYES MENDOZA				
CONTIENE: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	PROPIETARIO ARQUITECTONICO:	CALCULO Y REV. TECNICA:	PROPIETARIO		LAMINA: 3/3
	ESCALA: INDICADAS	FECHA: noviembre	FORMATO: 55 x 80	CENSO: NAFTA 94	

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

MANTA ALCALDIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021
HORA: 5:30 p.m.
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



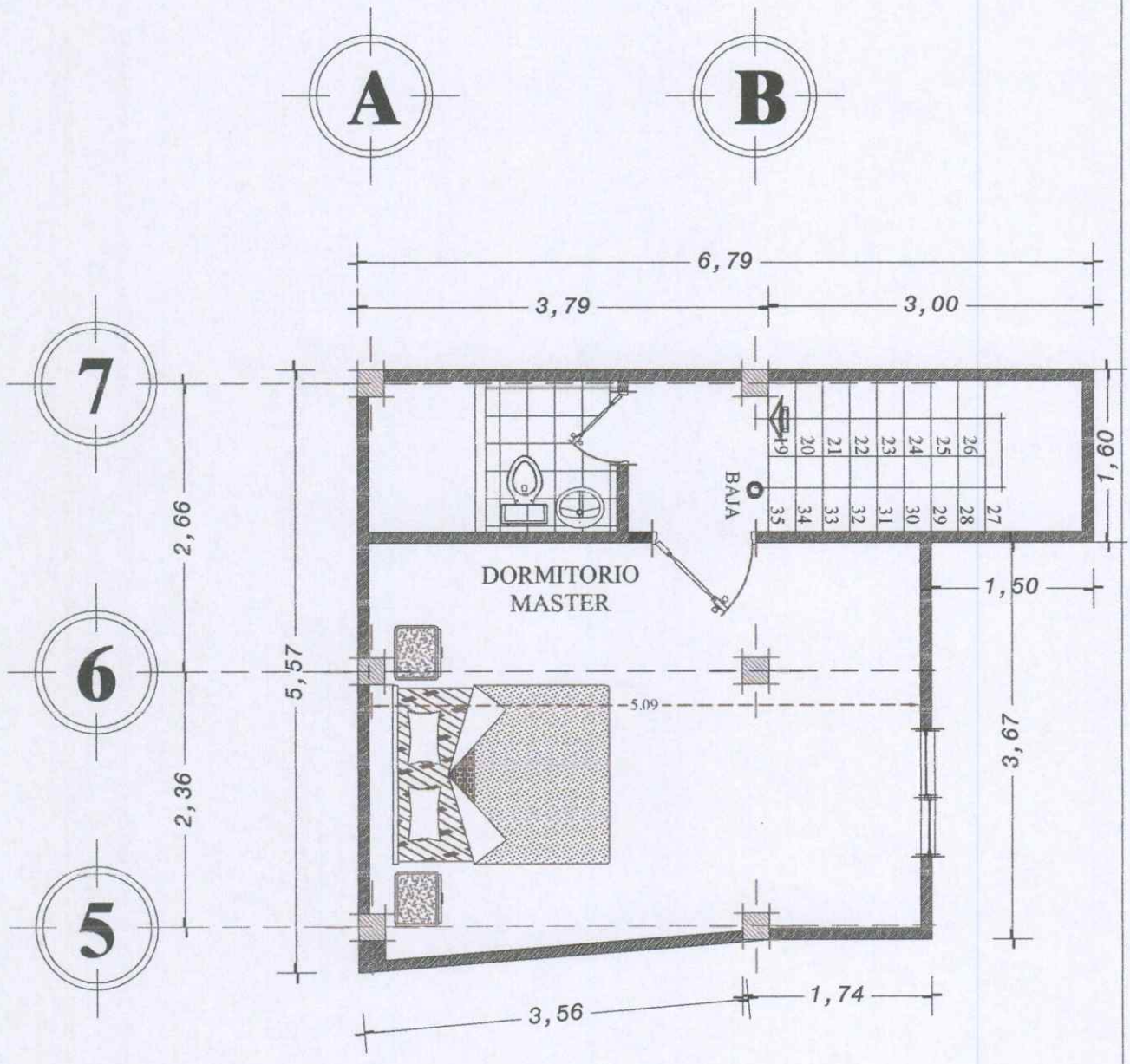
DEPARTAMENTO 003 N 3.06

ESCALA 1 : 75

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

OBRA: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO
EDIFICIO REYES MENDOZA
CONTIENE: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO
PROYECTO ARQUITECTONICO:
CALCULO Y REV. TECNICA:
PROPIETARIO:
LAMINA: 3/3
ESCALA: INDICADAS
FECHA: octubre/20
FORMATO: 55 x 80
DIBUJO: XAFER 74

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021
HORA: 5:30 pm
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



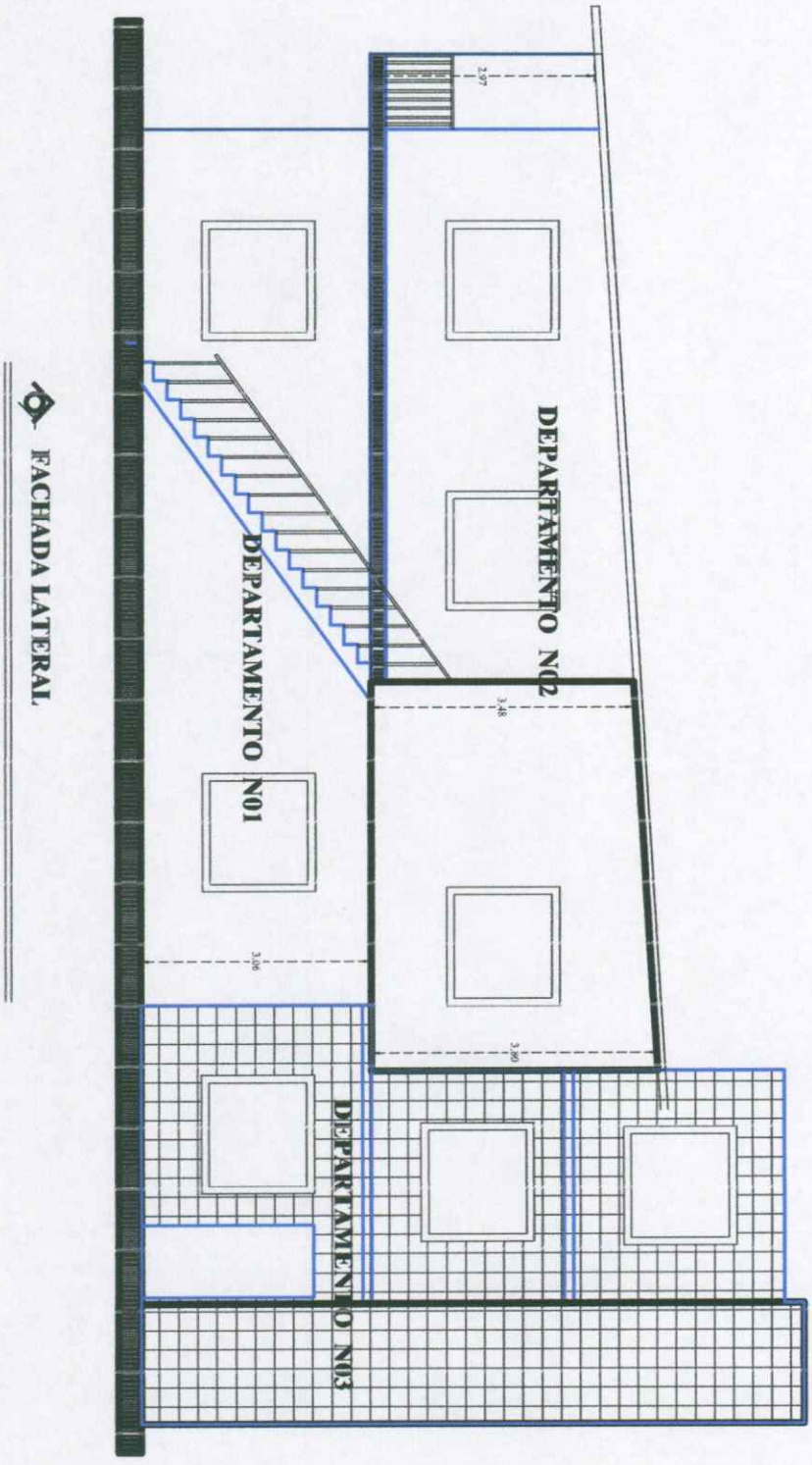
DEPARTAMENTO 003 N 5.86

ESCALA 1 : 75

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

OBRA: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO
EDIFICIO REYES MENDOZA
CONTIENE: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO
PROYECTO ARQUITECTONICO:
CALCULO Y REV. TECNICO:
PROPIETARIO:
LAMINA: 3/3
ESCALA: INDICADAS
FECHA: OCTUBRE/2020
FORMATO: 55 x 80
CODIGO: XAFER 74

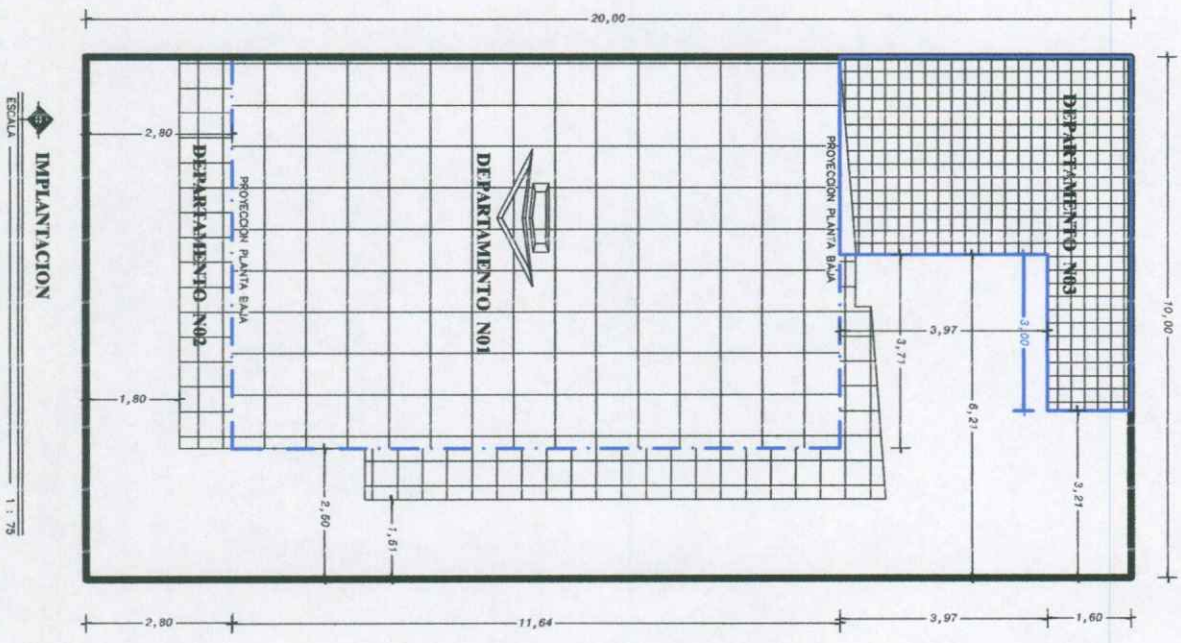
MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 PM
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



EDIFICIO REYES MENDOZA

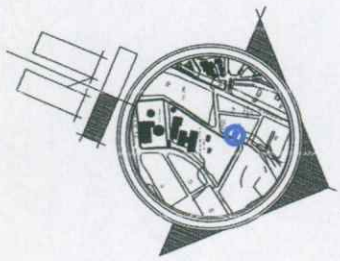
10/10

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 p.m.
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



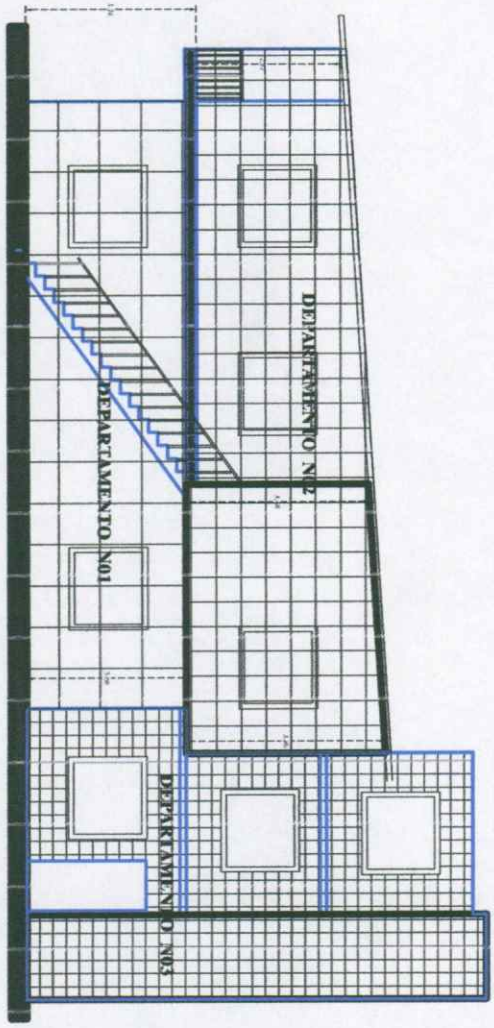
IMPLANTACION

ESCALA 1 : 75



FACHADA LATERAL

ESCALA 1 : 75



BARRIO: CIUDADELA BUENAVISTA

PARROQUIA: MANTA

CANTON : MANTA

PROVINCIA : MANABI

EDIFICIO REYES MENDOZA

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 15 MAR 2021 HORA: 5:30 PM
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

33950

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21000100
Certifico hasta el día 2021-01-04:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 1124818000
Tipo de Predio: Lote de Terreno
Fecha de Apertura: lunes, 09 abril 2012
Parroquia: MANTA
Información Municipal:
Dirección del Bien: Ubicado en la via San Mateo, Inmediaciones del Campamento Vipa Lote 30 Mza. R.

LINDEROS REGISTRALES: Un terreno ubicado en la via San Mateo, Inmediaciones del Campamento Vipa de la Ciudad de Manta. Signado con el lote numero Treinta de la Manzana R.

Frente: Calle publica, con diez metros.
Atras: Con area cedida al Municipio con diez metros.
Derecho: Con propiedad del Señor Jose Cristobal Muentes con veinte metros.
Izquierdo: Con propiedad de Maria Bailon de Lopez, con igual medida de veinte metros.
SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE SENTENCIA	345 lunes, 29 agosto 1966	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	244 lunes, 26 agosto 1974	817	819
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1616 martes, 10 diciembre 1985	4337	4338
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	929 lunes, 16 julio 2012	17583	17598
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR	606 viernes, 16 octubre 2020	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 5] COMPRA VENTA
Inscrito el: lunes, 29 agosto 1966
Número de inscripción : 345
Folio inicial: 0
Nombre del Cantón: MANTA
Número de Repertorio: 739
Folio Final : 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 agosto 1966
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Protocolizacion de Sentencia ,dictada el 15 de los corrientes , Agosto del 1966 por el Juzgado Propuesta por el Señor Segundo Rogerio Reyes Zambrano en contra del Señor Agustin Lopez Quijije por reindicacion de un terreno ubicado en este Puerto. cuyas medidas no consta en la demanda . con los siguientes linderos por el frente callejon publico por atras terrenos de don Manuel Arcentales antes de los herederos de don Ramon Muentes, Por un costado terreno de los herederos de don Jeronimo Pinargote y Por el otro lado terrenos del Banco Provincial de manabí y callejon de los herederos del Señor Jose Flavio Reyes
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICATARIO	LOPEZ QUIJIJE AGUSTIN		MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	JUZGADO MENOR CUANTIA		MANTA

DEMANDANTE REYES SEGUNDO ROGERIO MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[2 / 5] COMPRA VENTA
Inscrito el: lunes, 26 agosto 1974 **Número de inscripción :** 244 **Folio inicial:** 817
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 779 **Folio Final :** 817
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 junio 1974
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
COMPRAVENTA DE DERECHO Y ACCIONES, Un cuerpo de terreno ubicado en esta Ciudad de Manta, cuyos linderos y medidas son los siguientes, Por el Frente, calle publica con doscientos metros, Por atras, con terrenos de Manuel Arcentales con doscientos un metros, setenta centimetros, Por el Costado Derecho, propiedad de Juan Pantalone y setecientos nueve metros, ochenta centimetros, y Por el Costado Izquierdo, propiedad de Herederos de Jeronimo Pinoargote con ochocientos diecisiete metros, con un area Total de; Ciento Cincuenta y Tres Mil Trescientos Veintiocho Metros Cuadrados, Ochenta y Nueve Decimetros Cuadrados. *Con fecha Octubre 24 del 2007, se encuentra Oficio Recibido, otorgada por Juzgado de Coactivas del Ilustre Municipalidad de Manta, a favor de Ricardo Delgado Aray, por lo cual hacen conocer que el inmueble de clave catastral No. 112541000 Ubicado en la Lotización Buenavista de la Ciudad de Manta, manzana B lote No. 11, no se encuentra dentro de la Prohibición ordenada por la Municipalidad contra los bienes del Sr. Ricardo Delgado Aray. Of. Octubre 16 del 2007.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DELGADO ARAY RICARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ MERO JOSE LAUREANO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ MERO JULIO CESAR	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ MERO JOSE AGUSTIN	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ MERO JOSE EPIFANIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ QUIJIJE JOSE	VIUDO(A)	MANTA

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	244	lunes, 26 agosto 1974	817	819

Registro de : COMPRA VENTA
[3 / 5] COMPRA VENTA
Inscrito el: martes, 10 diciembre 1985 **Número de Inscripción :** 1616 **Folio Inicial:** 4337
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2052 **Folio Final :** 4337
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 noviembre 1985
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Compraventa Un terreno ubicado en la via San Mateo, Inmediaciones del Campamento Vipa de la Ciudad de Manta. con el lote numero Treinta de la Manzana R, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas, por el frente calle publica con diez metros, por atras con area cedida al municipio con diez metros, por el costado derecho con propiedad del señor JOSE CRISTOBAL MUEMTES con veinte metros y por el costado izquierdo con propiedad de MARIA BAILON de LOPEZ, con igual medida de veinte metros.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	REYES MORENO FRANKLIN DIONICIO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	MENDOZA SALAVARRIA VICENTA MARIANA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	VARGAS RODRIGUEZ JANETH	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DELGADO ARAY RICARDO	CASADO(A)	MANTA

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	244	lunes, 26 agosto 1974	817	819

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[4 / 5] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: lunes, 16 julio 2012 **Número de Inscripción :** 929 **Folio Inicial:** 17583

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4085 **Folio Final :** 17583

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 junio 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR. de un inmueble consistente en un lote de terreno signado con el número TREINTA, de la manzana R, ubicado en la Via San Mateo Inmediaciones del Campamento Vipa del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	MENDOZA SALAVARRIA VICENTA MARIANA	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	REYES MORENO FRANKLIN DIONICIO	CASADO(A)	MANTA

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1616	martes, 10 diciembre 1985	4337	4338

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 5] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: viernes, 16 octubre 2020 **Número de Inscripción :** 606 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 3115 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 octubre 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Cancelacion de Hipoteca abierta y levantamiento de prohibicion de enajenar.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	MENDOZA SALAVARRIA VICENTA MARIANA	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	REYES MORENO FRANKLIN DIONICIO	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
Total Inscripciones>>	**5**

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2021-01-04
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : REYES MENDOZA MAYRA JESSENIA
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21000100 certifico hasta el día 2021-01-04, la Ficha Registral Número: 33950.

Este documento está firmado electronicamente

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días. Exepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Puede verificar la validez de este documento ingresando a www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 5 5 4 0 Z V Q A A I P

MANTA ALCALDÍA FIRMES CON EL CAMBIO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES

INFORME DE REGULACIÓN URBANA

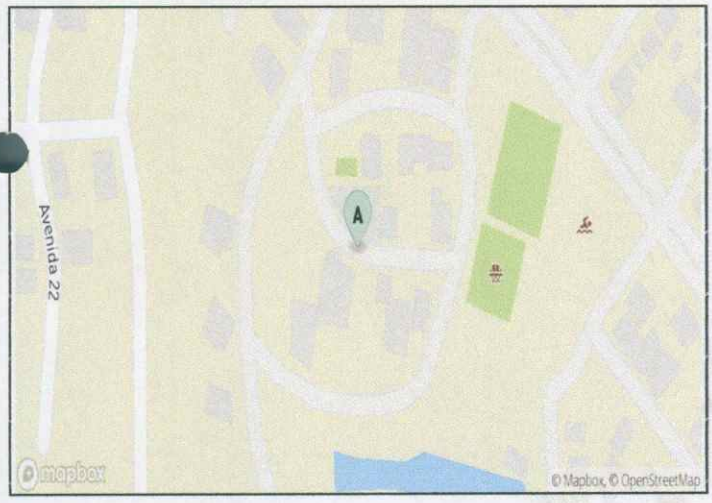
EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA DE APROBACIÓN: 04-01-2021

N° CONTROL: RU-01202102371

PROPIETARIO:	**REYES MORENO FRANKLINY SRA .**
UBICACIÓN:	CIUD. BUENAVISTA MZ-R LT. 30 VIA A SAN MATEO IMD.C. VIPA
C. CATASTRAL:	1124818000
PARROQUIA:	MANTA

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL LOTE



FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

CÓDIGO	B304
OCUPACIÓN DE SUELO	PAREADA B
LOTE MIN:	300
FRENTE MIN:	10
N. PISOS:	4
ALTURA MÁXIMA	14.00
COS:	0.50
CUS:	3.00
FRENTE:	5.00
LATERAL 1:	3.00
LATERAL 2:	0.00
POSTERIOR:	2.00
ENTRE BLOQUES:	6

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)

FRENTE:	10.00m - Calle publica
ATRÁS:	10.00m - Area cedida al Municipio
C.IZQUIERDO:	20.00m - Propiedad de Maria Bailon de Lopez
C.DERECHO:	20.00m - Propiedad del Señor Jose Cristobal Muentes
ÁREA TOTAL:	200.00 M2

USO DE SUELO: RESIDENCIAL 2.-

RESIDENCIAL 2.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos.

NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipóteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general: anteproyectos.
Fecha de expiración: 31-12-2021.

La ubicación del lote en el mapa solamente es de referencia.

1518254XPE4GD8

OBSERVACIÓN

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Nota: La presente regulación es de carácter Administrativo, basado en la consolidación del sitio y del bien en cuestión el cual presenta mas de 30 año de construcción, se considera retiro frontal de 2.00 m, lateral de 2.00 m y posterior adosado. estos p

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imágen urbana predominante.

Manta, viernes 22 enero 2021

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
PC01202100345

ROPIETARIO(S)

CI/RUC - Nombres y Apellidos/Razon Social: 1301297428-REYES MORENO FRANKLINY SRA -.

Tipo de Identificación: **CEDULA** N°: **1301297428**

Código Catastral: **1124818000**

Ubicación: **MANTA CIUD. BUENAVISTA MZ-R LT. 30 VIA A SAN MATEO IMD.C. VIPA**

ATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Tipo de Edificación: **VIVIENDAS(Nuevas y Ampliaciones)**

Área de Construcción:
Planta Baja 117.46 m^2
Planta Piso Alto 138.8 m^2
Segundo Piso Alto 31.71 m^2
Total de m^2: 287.97

ALOR DEL TRÁMITE

$349.89
VENTANILLA

2020-12-30 15:12:51

ROFESIONALES RESPONSABLES

Diseño Arquitéctonico	1310709454 - PONCE BAQUE HENRY PAUL
Diseño Estuctural	1310709454 - PONCE BAQUE HENRY PAUL
Diseño Eléctrico	1304628793 - ZAMBRANO BUENAVENTURA HUGO FERNANDO
Diseño Sanitario	1310709454 - PONCE BAQUE HENRY PAUL
Responsable de la construcción	1310709454 - PONCE BAQUE HENRY PAUL

BSERVACIÓN

Ninguna

Este documento tiene una validez de dos años a partir de la fecha de aprobaciòn.

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Código Seguro de Verificación (CSV)

151500YICIQBTA

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web https://portalciudadano.manta.gob.ec opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Predios

Clave catastral: 1-12-48-18-000

Bloqueada: NO

Convenio: NO

Frente útil: 10 m

Área: 200 m2

Dirección: CIUD. BUENAVISTA MZ-R LT. 30 VIA A SAN MATEO IMD.C. VIPA

Detalle De Deudas

DEUDA DE AÑOS ANTERIORES: $0.00

DEUDA ACTUAL (2021): $0.00

DEUDA TOTAL: $0.00

PROPIETARIOS:

Documento	Nombre
1301297428	*REYES MORENO FRANKLINY SRA-.*

Detalle de Años

Año	Valor	Ahorro	Valor Pagado	Estado
1997	$0.32	$0.01	$0.32	Cancelado
1998	$2.89	$0.07	$2.89	Cancelado
1999	$4.42	$0.12	$4.42	Cancelado
2000	$4.42	$0.12	$4.42	Cancelado
2001	$4.69	$0.12	$4.69	Cancelado
2002	$7.08	$0.09	$7.08	Cancelado
2003	$20.91	$0.12	$20.91	Cancelado
2004	$16	$0.26	$16	Cancelado
2005	$19.17	$0.2	$19.17	Cancelado
2006	$25.55	$0.1	$25.55	Cancelado
2007	$27.24	$1.34	$27.24	Cancelado
2008	$29.67	$0.93	$29.67	Cancelado
2009	$30.47	$0.49	$30.47	Cancelado
2010	$35.51	$0.81	$35.51	Cancelado
2011	$42.49	$0.73	$42.49	Cancelado
2012	$62.99	$1.06	$62.99	Cancelado
2013	$50.72	$0.81	$50.72	Cancelado
2014	$46.71	$0.37	$46.71	Cancelado
2015	$41.11	$20.86	$41.11	Cancelado
2016	$41.9	$21.49	$41.9	Cancelado
2017	$41.76	$21.39	$41.76	Cancelado
2018	$55.86	$31.35	$55.86	Cancelado
2019	$60.97	$34.41	$60.97	Cancelado
2020	$65.19	$34.83	$65.19	Cancelado
2021	$49.09	$0	$49.09	Cancelado

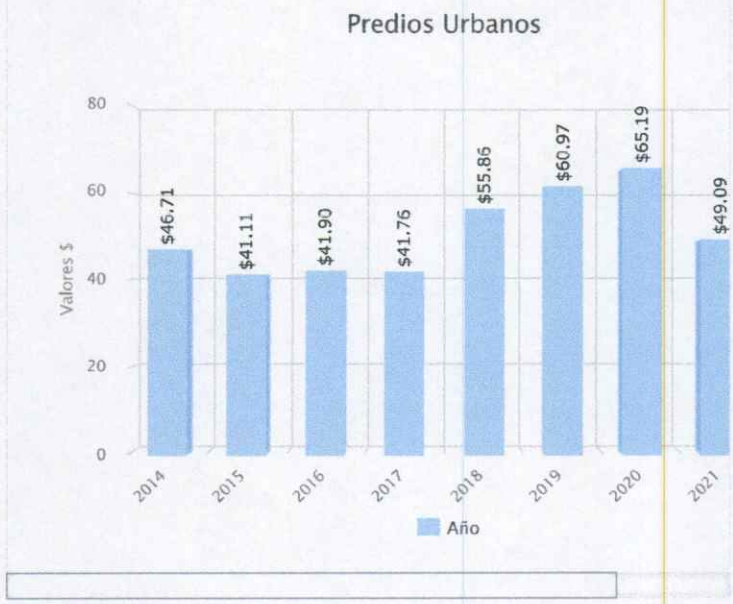



Gráfico Estadístico