CONSEJO DE LA JUDICATURA

NOTA

Cantón Manta Dr.

GAD - MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS
CATASTRO Y REGISTROS

16/05/2016
Sello Monono

CLAVE CATASTRAL: 1127708
TRAMITE: Sello Protocolización
FECHA DE INGRESO: ..... HORA: .....
FECHA DE ENTREGA: ..... HORA: .....
TELFNO. - CELULAR: .....
NOMBRES: .....

1127708

SIN FICHA

Sello 26/09/16

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

De CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADA "MOREIRA" UBICADO EN LAS INMEDIACIONES DEL INGRESO A LA UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE

Otorgado por LA SEÑORA ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL

A favor de .....

Cuantía INDETERMINADA

Copia PRIMERA

Autorizado por el Notario

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

Registro PROTOCOLO Nº 2016-13-08-007-P01352

Manta, 09 de MAYO de 2016

Factura: 002-002-000009117

20161308007P01352

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308007P01352

ACTO O CONTRATO:	
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA DIEZ ALÍCUOTAS PARCIALES DE GIRO COMERCIAL	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE MAYO DEL 2016, (11:35)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302242902	ECUATORIANA	PROPIETARIO (A)	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIóN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTíA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN 20161308007P01352

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 9 DE MAYO DEL 2016, (11:35)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:

NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302242902

OBSERVACIONES:

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

PROTOCOLIZACIÓN 20161308007P01352

PROTOCOLIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 9 DE MAYO DEL 2016, (11:35)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302242902

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

2016	13	08	007	P01362

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MOREIRA"; OTORGA LA SEÑORA ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL.-

CUANTÍA: INDETERMINADA.-

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día nueve de mayo del año dos año mil dieciséis, ante mi Doctor **TITO NILTON MENDOZA GUILLEM,** Notario Público SEPTIMO del Cantón, Comparece, la señora **ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL,** con C.C. No. 130224290-2, de estado civil soltero, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "EL PROPIETARIO"; La compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en la ciudad de Manta; hábil y capaz para contratar y obligarse a quien de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruido en el objeto y resultados de esta escritura de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual procede a celebrarla, me entrega una minuta para que sea elevada a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, dígnese incluir una de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen, otorgan y suscriben, la presente escritura la señora ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL, por sus propios derechos y a quien para efectos de la presente escritura se le denominará simplemente como "LA PROPIETARIA".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** La señora ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL, es

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
ABOGADO
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

dueña y propietaria de un cuerpo de terreno ubicado en el Sector denominado El Cercado, de la Parroquia y Cantón Manta, adquirido por compra a la señora Carmen Dolores Sornoza Obando, mediante Escritura de Compraventa celebrada en la Notaría Segunda del Cantón Manta el dieciséis de Octubre de mil novecientos setenta y ocho, é inscrita el trece de noviembre de mil novecientos setenta y ocho; terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el Frente, treinta varas y linderando con Calle Pública; por Atrás, treinta varas y linderando con propiedad del señor Juan Bautista Reyes Calderón; Por el Costado Derecho, cuarenta varas y linderando así mismo con propiedad de Juan Reyes Calderón; por el Costado Izquierdo, cuarenta varas y linderando con terrenos que se reserva la vendedora. Con una superficie total de Mil doscientas varas cuadradas (846,72m2). De este terreno se realizó una venta de 396,00 metros cuadrados.- **TERCERA:** La señora ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL, propietaria del restante de terreno descrito en la cláusula anterior, ha tenido a bien solicitar al GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA, la autorización para la CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del EDIFICIO "MOREIRA", implantado en una parte del terreno antes descrito en la cláusula anterior; Edificio que se constituye sobre el lote de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el Frente quince metros cincuenta centímetros y Calle Pública; Atrás, quince metros cincuenta centímetros y propiedad del señor Wilsón Castro Peñafiel; Costado Derecho, trece metros veinte centímetros y Avenida Universitaria; Costado Izquierdo, trece metros veinte centímetros y área que se reserva la señora Ana María Moreira Peñafiel; Área total doscientos cuatro metros cuadrados sesenta decímetros cuadrados. Mediante Resolución Administrativa No. 005-ALC-M-JOZC procedente de

Alcaldía de fecha siete de abril del año dos mil dieciséis, el cual es suscrito por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, documento en mención que fue remitido a la Dirección de Asesoría Jurídica, en todo su contenido se informa sobre el trámite solicitado al Municipio por la parte interesada con la documentación de sustento, para la aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "MOREIRA", La Dirección de Planificación Territorial Municipal del Cantón Manta dice que: si cumple a cabalidad con los requisitos establecidos en el Art. 2 de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal vigente. Que el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del Edificio MOREIRA, no contiene disposiciones contrarias a lo previsto en el Art. 1 de la Ordenanza Municipal, ni tampoco a la Ley de Propiedad Horizontal como a su respectivo Reglamento de Aplicación. Que el Procurador Síndico Municipal del Cantón MANTA, conjuntamente con la Dirección de Planificación Territorial Municipal del Cantón MANTA, han considerado procedente la presente Declaratoria en señal de aceptación, por cuanto a través de esta acción se ha demostrado que se ha cumplido con todas las formalidades legales dentro del trámite que se ha seguido, para efecto de poder declarar en Propiedad Horizontal el Edificio MOREIRA. En tal virtud las Direcciones de Planificación Territorial y de Asesoría Jurídica de este GAD Municipal del Cantón MANTA de forma conjunta, en uso de sus Potestades Resolutorias contenidas en la Ordenanza Municipal de la materia para Edificio de Propiedad Horizontal y conforme a lo dispuesto en el Art. 364 del COOTAD y su Ley Orgánica Reformatoria vigente: **RESUELVE:** Art. 1. Declarar en Propiedad Horizontal el EDIFICIO MOREIRA, de propiedad de la señora ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL, ubicado actualmente en las Inmediaciones del Ingreso Principal a

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
ABOGADO
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

la Universidad Laica Eloy Alfaro de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1127708000, y que cuenta con las siguientes áreas útil de construcción y alícuotas correspondiente, como se detalla de manera precisa en los planos que se han presentado en esta Municipalidad de MANTA debidamente avalado por la Dirección de Planificación Territorial Municipal y aprobados por el Cuerpo de Bomberos del Cantón MANTA, siendo los cuadros de alícuotas y áreas comunales del EDIFICIO **"MOREIRA"**, ubicado en las inmediaciones del ingreso a la Universidad Laica Eloy Alfaro de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí, los mismos que están descritos en la Resolución de Declaratoria de Propiedad Horizontal, emitida el siete de abril del año dos mil dieciséis que forma parte habilitante de esta minuta. **CUARTA: CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MOREIRA":** Con los antecedentes expuestos, la propietaria conforme consta del oficio, justifica que es propietaria del lote de Terreno y EDIFICIO MOREIRA, antes mencionado y una vez que ha cumplido con todos los preceptos legales tiene a bien someter al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO MOREIRA", el mismo que se encuentra implantado en el Lote de terrenos ubicado en el Sitio La Cercada, actualmente en las inmediaciones del ingreso Principal a la Universidad Laica Eloy Alfaro de la Parroquia y Cantón Manta, descritos en la cláusula de antecedentes, todo esto de acuerdo con la Resolución, Oficio de Declaratoria y planos, descripciones particularizadas de cada uno de los departamentos y estacionamientos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de funcionamiento que se acompaña para que sean protocolizadas.- **QUINTA: LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para completa validez de este contrato. (Firmado) Abogado Raúl González

Melgar, Matrícula Número 13-1984-11 del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que la otorgante la ratifica, la misma que queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Y, leída esta Escritura a la otorgante por mí el Notario en alta voz de principio a fin; aquel se ratifica en todo su contenido y firma junto conmigo el Notario, en unidad de acto, Doy Fe.-

ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL.-
C.C. No. 130224290-2

DR. TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
NOTARIO SEPTIMO DEL CANTON

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. (CODIGO DE ESCRITURA No. 20161308007P01.352).-

EL NOTARIO.-

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
ABOGADO
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

GAD Manta

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

MEMORANDO
Nº 1672-SM-S-OFP

A: Dirección de Planeamiento Urbano
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros
Dirección Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: 2303
FECHA Manta, Abril 08 de 2016

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 005-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 07 de Abril de 2016 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"MOREIRA"**, de propiedad de la señora Ana María Moreira Peñafiel, ubicado en el sector denominado el Cercado, actualmente en las inmediaciones del ingreso principal a la Universidad Laica Eloy Alfaro de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1127708000.

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARIA GENERAL

Abg. Oliver Eienco Pita
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

María M.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA RECIBIDO Fecha: 8/4/2016 Hora: 10:20 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AREA DE CONTROL URBANO

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

APROBACION DE SUBDIVISIÓN

No. 121-1122

(Para efecto de celebración de escrituras este documento solo tendrá validez si está acompañado de la autorización para escrituras emitida por esta dirección).

Esta Dirección aprueba la subdivisión del terreno propiedad del Sra. **MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA,** ubicado en el sector denominado El Cercado, clave catastral # 1127708000, parroquia Manta, cantón Manta, el mismo que conforme escritura describe una superficie total de 846,72 m2.

ÁREA TOTAL SEGÚN ESCRITURA: **846,72m2** (escritura de Compraventa Inscrita el 25 de Marzo del 2013 y autorizada por la Notaria Cuarta del Cantón Manta el 20 de Febrero de 2013).

Por el frente: 30 varas = 25,20 m - Calle pública.
Por atrás: 30 varas = 25,20 m – propiedad del Sr. Juan Bautista Reyes Calderón.
Por el costado derecho: 40 varas = 33,60 m propiedad del Sr. Juan Bautista Reyes.
Por el costado izquierdo: 40 varas = 33.60 m Terrenos que se reserva la vendedora.

ÁREA VENDIDA E INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 1 Venta a favor del Sr. WILSON PEÑAFIEL CASTRO = 396,00 m2 (escritura inscrita el 08 de marzo del 1995 y autorizada por la Notaria Cuarta el 31 de Octubre del 1994).

ÁREA A DESMEMBRAR A FAVOR DE LA **SRA. MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA.** **204,60m2**

Frente: 15,50m. – Calle pública.
Atrás: 15,50m. – propiedad del Sr. Wilson Castro Peñafiel.
Costado Derecho: 13,20m. – Avenida Universitaria
Costado Izquierdo: 13,20m – Área que se reserva la vendedora.

AREA SOBRANTE A FAVOR DE LA **SRA. MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA.** **205,59m2**

Frente: 13,65m. – Calle pública.
Atrás: 17,50m. – propiedad del Sr. Wilson Castro Peñafiel.
Costado Derecho: 13,20m. –Área a desmembrar a favor del Sr. Loor Mera Luis Alberto.
Costado Izquierdo: 13.23m. – propiedad del Sr. Juan Bautista Reyes Calderón.

AREA NO JUSTIFICADA _____=40.53m2

NOTA.

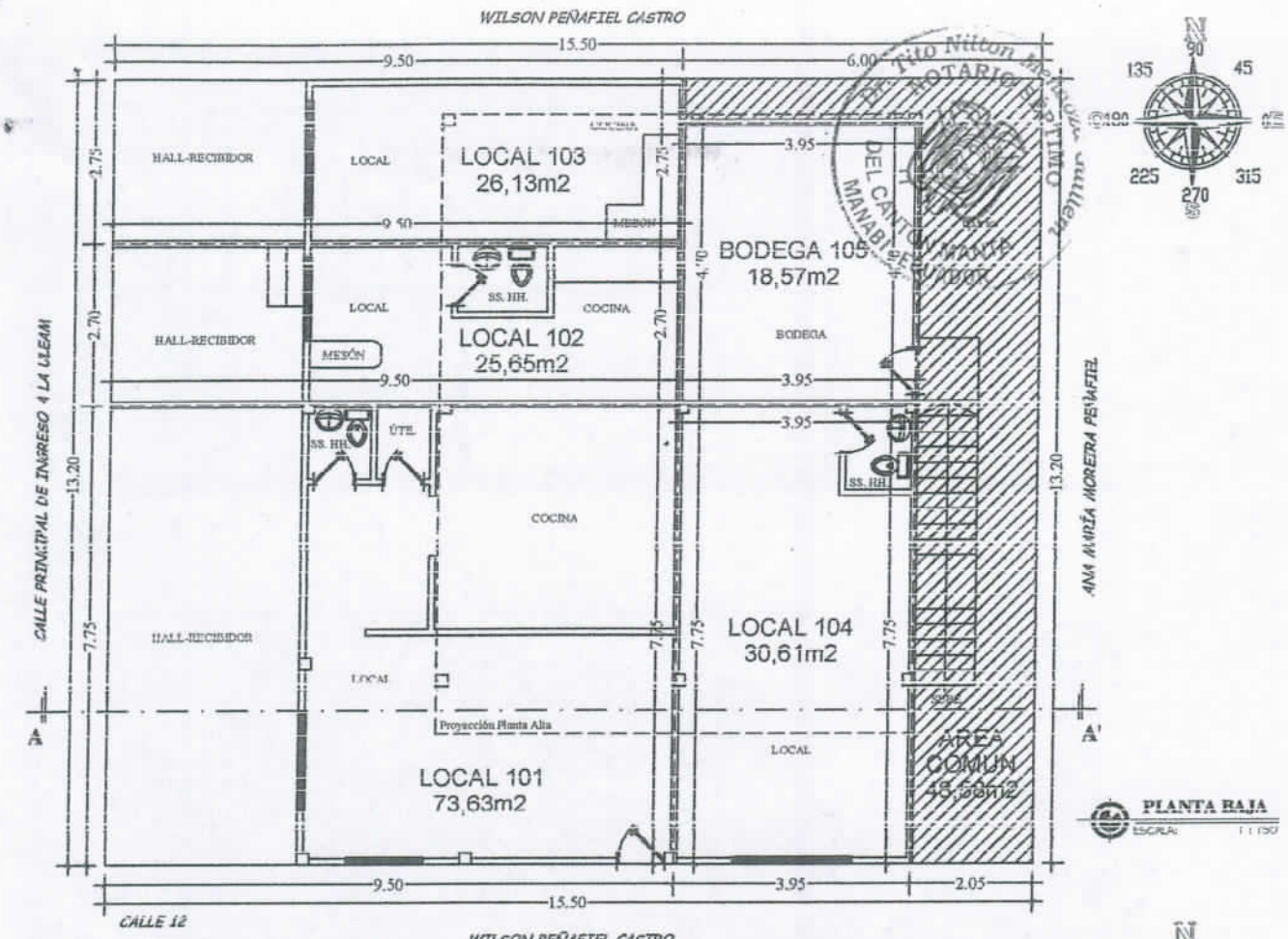
- No existe afectación al Plan Regulador
- De acuerdo a la Zonificación Urbana cumple con el requerimiento mínimo de superficie establecido por Reglamentación Urbana.

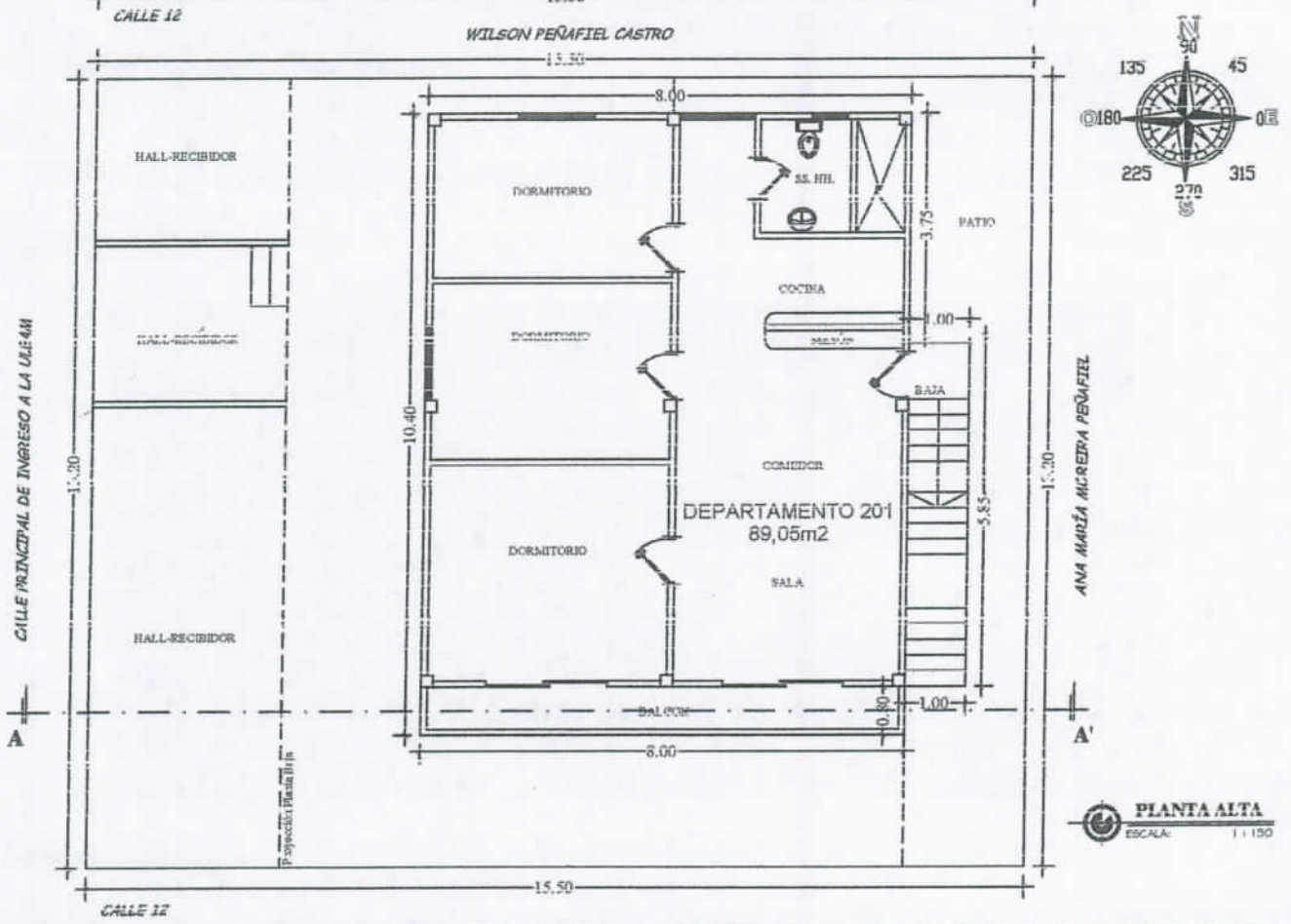
Manta, Marzo 29 del 2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Arq. María José Pisco S.
DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E) .
CJOC

La presente subdivisión se basa en la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.





ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "MOREIRA"

ESCALA : 1 : 125

FECHA : FEBRERO 2016

C. C.:

LAMINA :

CONTIENE :

PLANTA BAJA
LOCALES 101-102-103-104
BODEGA 105 y AREA COMÙN
PLANTA ALTA

RESP. TECNICA :

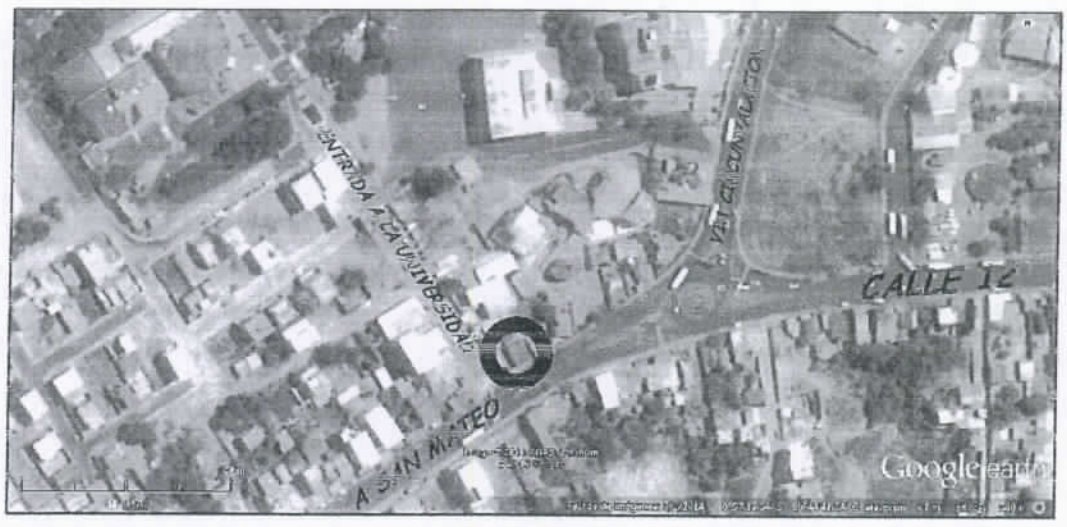
PROPIETARIA:

UBICACION :

INMEDIACIONES DEL INGRESO PRINCIPAL A LA ULEAM
PARROQUIA y CANTÒN MANTA

CORTE A - A'
ESCALA: 1 : 125

PERSPECTIVA DEL EDIFICIO
ESCALA: Referencial



UBICACIÓN GEOGRÁFICA
ESCALA: Referencial

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "MOREIRA"

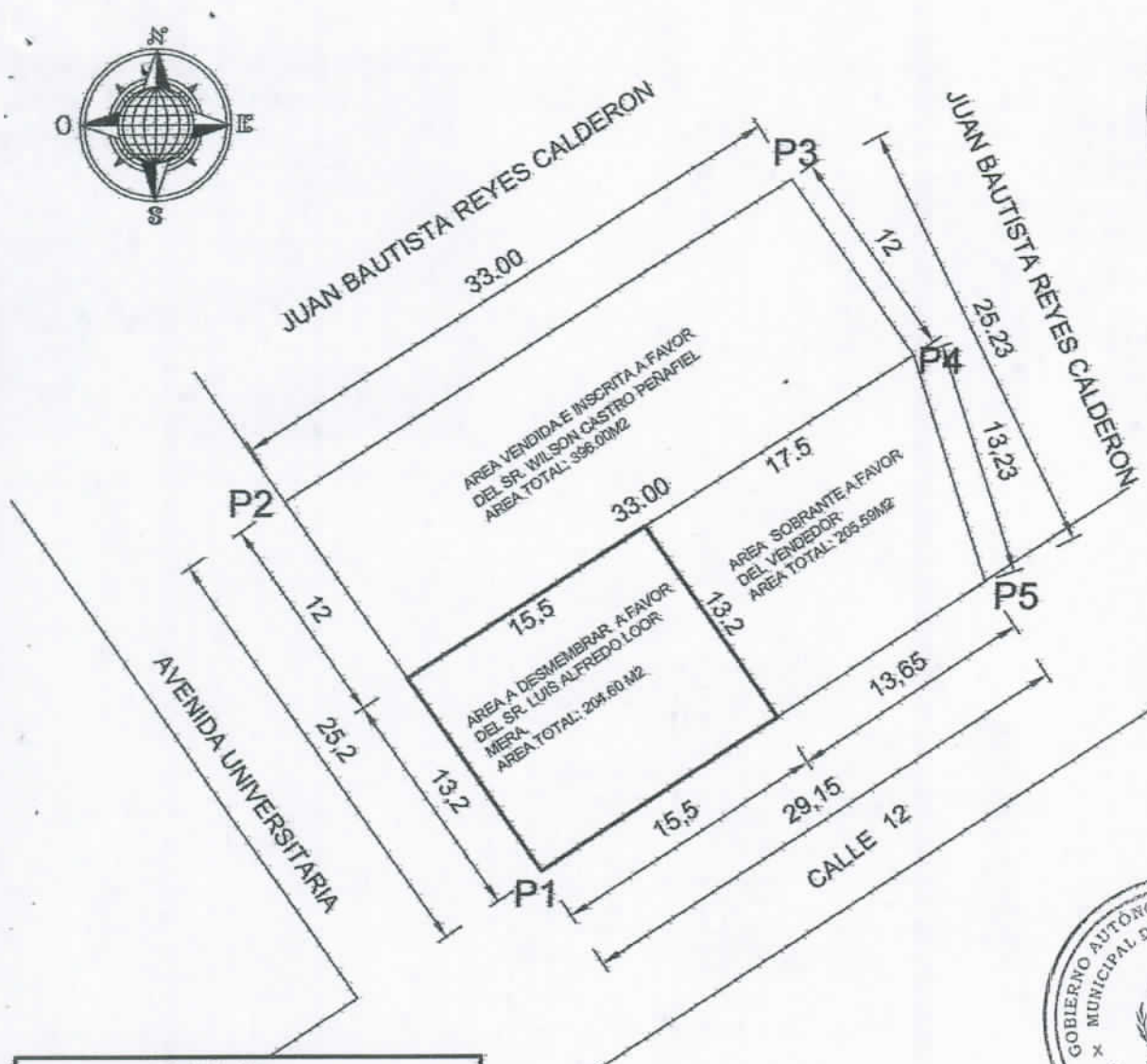
ESCALA : Las Indicadas

FECHA : FEBRERO 2016

C. C.:

LAMINA : 2

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIA:	UBICACION :
CORTE A - A' TO PERSPECTIVA DEL EDIFICIO UBICACIÓN GEOGRAFICA	ARQ. EDGAR PAUCAR CALDERÓN		INMEDIACIONES DEL INGRESO PRINCIPAL A LA ULEAM PARROQUIA y CANTÓN MANTA



Dr. Tito Nilton Menoza Guillem
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DETALLE	
AREA DE ESCRITURA A FAVOR DE LA SRA. ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL	846.72 m2
AREA VENDIDA E INSCRITA A FAVOR DEL SR. WILSON PEÑAFIEL CASTRO.	396.00 m2
AREA A DESMEMBRAR A FAVOR DEL SR. LUIS ALFREDO LOOR MERA.	204.60 m2
AREA SOBRANTE A FAVOR DE LA VENDEDORA	205.59 m2
AREA PERDIDA NO JUSTIFICADA	40.53 m2

	CUADRO DE COORDENADAS	
VERTICE	X (m)	Y (m)
1	528625.47	9894696.79
2	528610.98	9894717.42
3	528638.68	9894735.35
4	528645.58	9894725.53
5	528649.72	9894712.96

Datum : PSAD 56
Zona : 17 Sur
Especificaciones técnicas:
Formato de posicion: UTM

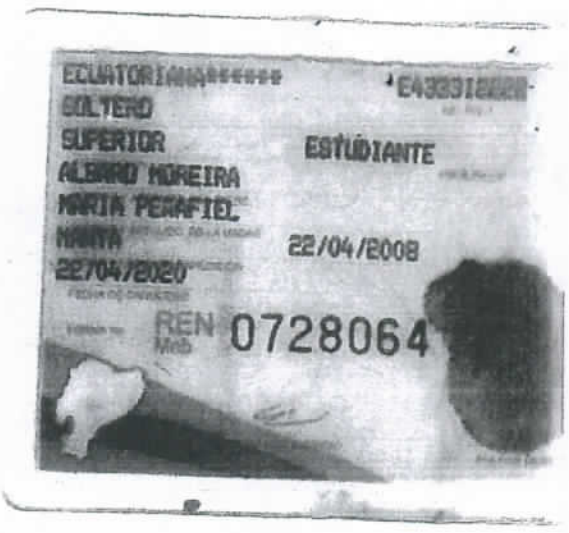
UBICACION
" LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL CERCADO DE LA CALLE 12 Y AVENIDA UNIVERSITARIA DE LA PARROQUIA MANTA CANTON MANTA"

PROPIEDAD : SRA. ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL

CONTIENE :	PROPIETARIO :	PROYECTO	ESCALA	CLAVE CATASTRAL :	LAMINA :
LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO DE SUBDIVISION DE TERRENO	SRA.ANA MARIA MOREIRA P	ARQ.ANGEL HIDALGO LOPEZ REG.PROF M-815	1 ——— 400		01/01
	ESCALA: INDICADAS	FECHA: MARZO - 2016	FORMATO: A4	DIBUJO: OFICINA TECNICA	

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130224290-2
MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA
MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA
26 JULIO 1955
002- 0004 00670 F
MANABI/ SANTA ANA
SANTA ANA 1955



ECUATORIANA****** E433312020
SOLTERO
SUPERIOR ESTUDIANTE
ALBANO MOREIRA
MARIA PEÑAFIEL
MANTA 22/04/2008
22/04/2020
REN Mab 0728064

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

070
070 - 0204 1302242902
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA
PARROQUIA
2
MANTA - PE
ZONA
PRESIDENTE DE LA JUNTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

No. 513-SM-S-OFP
Manta, Abril 14 de 2016

Señora
Ana María Moreira Peñafiel
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 005-ALC-M-JOZC-2016, de fecha 07 de Abril de 2016 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"MOREIRA"**, de propiedad de la señora Ana María Moreira Peñafiel, ubicado en el sector denominado el Cercado, actualmente en las inmediaciones del ingreso principal a la Universidad Laica Eloy Alfaro de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1127708000.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARIA GENERAL

Abg. Oliver Fienco Bita
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

María M.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 005-ALC-M-JOZC
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "MOREIRA"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "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, 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: 2. 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; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar pata el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta

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".

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, 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. Así mismo el artículo 332, establece, 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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

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, atendiendo trámite No. 583 ingresado por el Area de Trámifacil, referente al oficio No. 0312-DPOT-MJPS, de fecha 05 de abril de 2016, suscrito por la Arq. María José Pisco, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial (e), relativo a la comunicación presentada por la señora Ana María Moreira Peñafiel, en la cual solicita la aprobación de declaratoria de su propiedad ubicada en la calle 12 y avenida 44, al respecto indico:

Que, mediante Oficio No. 0312-DPOT-MJPS, de fecha 05 de abril de 2016, suscrito por la Arq. María José Pisco, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial (E), indica que con respecto a la solicitud de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal de la señora Ana Moreira Peñafiel, sobre la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "MOREIRA" ubicada en la calle 12 y avenida 44, informa:

1.- ANTECEDENTE: Que, de acuerdo a la escritura de convalidación de un contrato de compraventa celebrada el 16 de octubre de 1978 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de noviembre de 1978, la señora Moreira Peñafiel Ana María, es propietaria del lote de clave catastral No. 1127708000 ubicado en el sector denominado el Cercado, actualmente en las inmediaciones del ingreso principal a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Parroquia y Cantón Manta, con una área de 204,60m2. De acuerdo al certificado de emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, este predio se encuentra libre de gravamen. Dicho predio forma parte de un lote inicial de mayor cabida donde después el análisis correspondiente de dominio y obtenerse la aprobación de subdivisión No. 121-1122 de fecha 29 de marzo del 2016 otorgada por la Dirección de Planificación Municipal. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "MOREIRA", bien inmueble que según inspección se encuentra consolidado desde algunos años en este sector.

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO

El Edificio "MOREIRA", se compone de un bloque general de dos plantas; que incorporan en la planta baja cuatro locales signados como 101,102, 103 y 104 y una bodega signada como 105, anexando el área común de patio y circulación peatonal; mientras que en la planta alta concentra un departamento signado como 201.

3.- AREAS GENERALES

- **AREA TOTAL DE TERRENO: 204.60m2**
- **AREA NETA: 263,64m2**
- **AREA COMUN: 30.01m2**
- **AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: 293,65m2**

Dr. Tito Nilton Mendoza NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

4.- CONCLUSIONES:

Que al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación legal y técnica y los estudios para la propiedad horizontal del edificio "MOREIRA"; y, por cumplir con lo previsto en la sección 6ta., de la declaratoria de propiedad horizontal en sus artículos 331 requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad horizontal.

Que, mediante memorando No. 772 -DGJ-VMV-2016, de fecha 06 de Abril de 2016 suscrito por la Ab. Verónica Macías Velez, Procuradora Síndico Municipal (e), emite pronunciamiento legal con respecto a lo la comunicación presentada por la señora Ana María Moreira Peñafiel, en la cual solicita la aprobación de declaratoria de su propiedad ubicada en la calle 12 y avenida 44, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Arq. María José Pisco, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"MOREIRA",** por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora Ana María Moreira Peñafiel; 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 Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"MOREIRA",** de propiedad de la señora Ana María Moreira Peñafiel, ubicado en el sector denominado el Cercado, actualmente en las inmediaciones del ingreso principal a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Parroquia y Cantón Manta, de clave catastral No. 1127708000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e I) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "MOREIRA" de propiedad de Ana María Moreira Peñafiel, ubicado en el sector denominado el Cercado, actualmente en las inmediaciones del ingreso principal a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Parroquia y Cantón Manta, de clave catastral No. 1127708000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta

Ordenamiento Territorial- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los siete días del mes de abril del año dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Dirección: Calle 9 y avenida 4
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta

LBM

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

AUTORIZACION

No. 121-1122

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autoriza al **Sra. Moreira Peñafiel Ana María**, para que celebren Escritura de Compraventa del terreno propiedad de la Sra. Moreira Peñafiel Ana María, ubicado en el sector denominado El Cercado, de la parroquia Manta del Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Frente:	15,00 m – Calle Pública.
Atrás:	15,50m – Propiedad del Sr. Wilson Castro Peñafiel.
Costado Derecho:	13,20m – Avenida Universitaria
Costado Izquierdo:	13,20m – Area que se reserva la vendedora.
Área total:	204,60m2.

Manta, marzo 30 del 2016.

Arq. María José Pisco Sánchez.
DIRECTORA (E) DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITRPAL.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para su trámite y la inspección en el lugar que indica de buena fe el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

CJOC

Dr. Tito Nilton Mendoza Cantos
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0469502

2/22/2016 10:23

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
1-12-77-08-000	281,00	$ 94.362,24

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
CALLE 12 Y AVE. 44 S/N	2016	233479	469502

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	1302242902

2/22/2016 12:00 ALCIVAR MACIAS XAVIER

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	$ 56,62	($ 3,96)	$ 52,66
Interes por Mora			
MEJORAS 2011	$ 9,77	($ 3,91)	$ 5,86
MEJORAS 2012	$ 25,18	($ 10,07)	$ 15,11
MEJORAS 2013	$ 24,22	($ 9,69)	$ 14,53
MEJORAS 2014	$ 25,58	($ 10,23)	$ 15,35
MEJORAS 2015	$ 0,15	($ 0,06)	$ 0,09
MEJORAS HASTA 2010	$ 111,22	($ 44,49)	$ 66,73
TASA DE SEGURIDAD	$ 37,74		$ 37,74
TOTAL A PAGAR			$ 208,07
VALOR PAGADO			$ 208,07
SALDO			$ 0,00

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Municipal del Cantón Manta

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Cuenca NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 107598

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 6 de JUNIO de 20 2016

VALIDO PARA LA CLAVE
1127708000 SECTOR EL CERCADO CALLE 12 Y AVE. 44 S/N

Manta, seis de junio del dos mil diesiseis

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTON MANTA
MANABÍ - ECUADOR

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 132385

Nº 132385

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Fecha: 25 de mayo de 2016

No. Electrónico: 39981

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: *1-12-77-08-000*

Ubicado en: *SECTOR EL CERCADO CALLE 12 Y AVE. 44 S/N*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *204,60* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1302242902	*MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**19437,00**
CONSTRUCCIÓN:	**66871,35**
	86308,35

Son: *OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHO DOLARES CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS*

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 25/05/2016 9:53:22

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 078643

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANO

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios SOLAR Y CONSTRUCCION en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en

perteneciente a MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA

ubicada SECTOR EL CERCADO CALLE 12 AV. 44 S/N

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE

de $86308.35 OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHO 35/100 CTVS asciende a la cantidad

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

6 DE JUNIO 2016

JZM

Manta, de del 20

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Mendoza
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
000008173

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1302242902
NOMBRES : MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN : SECTOR EL CERCADO CALLE 12 Y AVE 44 S/N

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 42160
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 06/06/2016 09:43:17

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA
ÁREA DE SELLO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
	TOTAL A PAGAR	

VALIDO HASTA: domingo, 04 de septiembre de 2016

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Calle 11 y Avenida 4, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

10007

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16002840, certifico hasta el día de hoy 22/02/2016 14:25:27, la Ficha Registral Número 10007.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: miércoles, 03 de diciembre de 2008
Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Un terreno urbano en la Ciudad de Manta, ubicado en el Sector denominado EL CERCADO. La mitad del terreno el mismo que mide las siguientes medidas y linderos. POR EL FRENTE: treinta varas y linderando con calle pública. POR ATRAS; las mismas treinta varas y linderando con propiedad del Señor Juan Bautista Reyes Calderón. POR EL COSTADO DERECHO, con cuarenta varas y linderando así mismo con propiedad de Juan Bautista Reyes Calderón. POR EL COSTADO IZQUIERDO, las mismas cuarenta varas y linderando con mas terrenos que se reserva la vendedora. Con una superficie total de MIL DOSCIENTAS VARAS CUADRADAS. SOLVENCIA. EL RESTANTE DEL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	77	05/abr./1946	18	18
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	920	13/nov./1978	1.571	1.572
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA	209	08/mar./1993	898	908
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN	784	31/oct./1994	1.114	1.115
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN	138	07/mar./1995	253	254
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	411	08/mar./1995	280	281
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	328	08/mar./1995	1.837	1.849
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	148	05/feb./2014	368	371
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	1716	08/dic./2014	35.394	35.409

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 05 de abril de 1946
Número de Inscripción: 77
Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA
Número de Repertorio: 167
Folio Inicial:18
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Folio Final:18
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 17 de diciembre de 1945
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en el Sitio el Cercado de esta Parroquia.

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
22 FEB. 2016

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000017991	CEDEÑO PICO SEBASTIAN	NO DEFINIDO	MANTA	

VENDEDOR	800000000017992REYES CALDERON JUAN BAUTISTA	NO DEFINIDO	MANTA	

[2 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 13 de noviembre de 1978 **Número de Inscripción:** 920 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1832 Folio Inicial:1.571

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:1.572

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 16 de octubre de 1978

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno Urbano en la Ciudad de Manta ubicado en el Sector denominado EL CERCADO,

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000017968	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000017967	SORNOZA OBANDO CARMEN DOLORES	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	77	05/abr./1946	18	18

[3 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 08 de marzo de 1995 **Número de Inscripción:** 411 Tomo:1

Nombre del Cantón: PORTOVIEJO **Número de Repertorio:** 970 Folio Inicial:280

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:281

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 de octubre de 1994

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Cancelacion Parcial de Hipoteca y venta , sobre una parte del Inmueble ubicado en el Sector denominado EL CERCADO de la Ciudad de Manta, y tiene l.as siguientes medidas y linderos POR EL FRENTE, calle publica con doce metros,.POR ATRAS: con propiedad de Juan Reyes Calderon con doce metros,POR EL COSTADO IZQUIERDO; con propiedad de la vendedora, Srta Ana Maria Moreira Peñafiel con treinta y tres metros,POR EL COSTADO DERECHO, con propiedad de Juan Reyes Calderon y treinta y tres metros. .

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000018055	PEÑAFIEL CASTRO WILSON	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000017968	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	209	08/mar./1993	898	908
COMPRA VENTA	920	13/nov./1978	1.571	1.572

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
22 FEB. 2016

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[1 / 3] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : lunes, 08 de marzo de 1993 **Número de Inscripción:** 209 Tomo:1

Nombre del Cantón: PORTOVIEJO **Número de Repertorio:** 884 Folio Inicial:898

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:908

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 26 de febrero de 1993

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un bien Inmueble que se encuentra ubicado en el Sector Denominado EL cercado en la Ciudad de Manta Canton Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	800000000005258	BANCO NACIONAL DE CREDITO LA PREVISORA	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR	800000000017968	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	SOLTERO(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	920	13/nov./1978	1.571	1.572

[2 / 3] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : miércoles, 08 de marzo de 1995 **Número de Inscripción:** 328 Tomo:1

Nombre del Cantón: PORTOVIEJO **Número de Repertorio:** 969 Folio Inicial:1.837

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:1.849

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 de octubre de 1994

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA.en el numeral Dos de esta primera hipoteca parte, aclarando que la parte que se cancele o libera tiene los siguientes medidas y linderos,POR EL FRENTE, calle publica con doce metros,POR ATRAS; propiedad de Juan Reyes Calderon, doce metros,POR EL COSTADO DERECHO;con propiedad de Juan Reyes Calderon,POR EL COSTADO IZQUIERDO, con propiedad de Ana Maria MOreira Peñafiel, con treinta i tres metros, el area total de LIBERACION PARCIAL es de trescientos noventa i seis metros cuadrados.. DEJANDO EXPRESA CONSTANCIA QUE SE MANTIENE EL GRAVAMEN HIPOTECARIO SOBRE EL RESTO DEL INMUEBLE GRAVADO CON LA HIPOTECA.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	800000000005258	BANCO NACIONAL DE CREDITO LA PREVISORA	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR	800000000017968	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	209	08/mar./1993	898	908
COMPRA VENTA	920	13/nov./1978	1.571	1.572

[3 / 3] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : lunes, 08 de diciembre de 2014 **Número de Inscripción:** 1716 Tomo:88

Nombre del Cantón: GUAYAQUIL **Número de Repertorio:** 8779 Folio Inicial:35.394

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA OCTAVA Folio Final:35.409

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de octubre de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
22 FEB. 2016

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA.- Constituyo una Hipoteca Abierta a favor de la Previsora Banco Nacional de Credito, sobre el lote de terreno urbano en la Ciudad de Manta, ubicado en el sector denominado El Cercado.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	1760002600001	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	800000000017968	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	209	08/mar./1993	898	988

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[1 / 3] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el : lunes, 31 de octubre de 1994 **Número de Inscripción:** 784 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5286 Folio Inicial:1.114

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL Folio Final:1.115

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de octubre de 1994

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Prohibicion de Enajenar, Sra. Jeannette Fasce de Changkuon, por los derechos de Credimanta S.A. en el Juicio Ejecutivo numero 509-94, seguido contra Ana Moreira Peñafiel

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	800000000000166	JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR	800000000017968	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	920	13/nov./1978	1.571	1.572

[2 / 3] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el : martes, 07 de marzo de 1995 **Número de Inscripción:** 138 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 959 Folio Inicial:253

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL Folio Final:254

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de febrero de 1995

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Cancelacion Parcial de Prohibicion en la que Jeanette Fsace de Changkuon Gerente General de Credimanta S.A. en el Juicio ejecutivo numero 509-94, seguido contra Ana Maria Moreira Peñafiel, de dicho bien que que pertenece a la demanda de mayor extension, levantar el gravamen de una area de terreno de 396 mts.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	800000000000166	JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP
Ab David Cedeño Rupertí (E)
REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA
MANABÍ - ECUADOR

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
22 FEB. 2016

DEUDOR	800000000017968	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	784	31/oct./1994	1.114	1.115

[3 / 3] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el : miércoles, 05 de febrero de 2014 **Número de Inscripción:** 148 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1115 Folio Inicial:368

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL Folio Final:371

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de diciembre de 2011

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION TOTAL DE PROHIBICION DE ENAJENAR.- JUICIO NUMERO 509-94

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACTOR	800000000072195	COMPAÑIA CREDIMANTA S.A	NO DEFINIDO	MANTA	
AUTORIDAD COMPETENTE	800000000000166	JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR PRINCIPAL	800000000017968	MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR SOLIDARIO	800000000072196	MOREIRA PEÑAFIEL ELODIA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	784	31/oct./1994	1.114	1.115

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	3
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	3
<<Total Inscripciones>>	**9**

Los movimientos Registrales que constan en está Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las : 14:25:28 del lunes, 22 de febrero de 2016

A peticion de: MOLINA GARCIA WALTER ROBERTO

Elaborado por :LAURA CARMEN TIGUA PINCAY

1306357128

Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI

Firma del Registrador (E)

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

22 FEB. 2016


CIUDADANIA
130224290-2
MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA
MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA
25 JULIO 1955
0001 00670 F
MANABI/ SANTA ANA
SANTA ANA 1955


Dr. Tito Nilton
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR


ECUATORIANO
SOLTERO
SUPERIOR
ESTUDIANTE
ALBANO MOREIRA
MARIA PEÑAFIEL
MANTA
22/04/2008
REN 0728064


REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
070
070 - 0204
1302242902
CÉDULA
MOREIRA PEÑAFIEL ANA MARIA
PROVINCIA
MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA
2
MANTA - PE
ZONA
CANTÓN
PRESIDENTE DE LA JUNTA

1127708

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "MOREIRA"

ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 13/04/2016

CALLE 12 y CALLE PRINCIPAL DE INGRESO A LA U L E A M

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: P.H. 07-583
Fecha: 13/04/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

PARROQUIA MANTA – CANTÓN MANTA

FEBRERO 2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANEAMIENTO TERRITORIAL

CONTENIDO

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

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

1.3.- ÀREA COMÙN.

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

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

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

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

1.5.- ALÌCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.
Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

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

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

La señorita **ANA MARÍA MOREIRA PEÑAFIEL** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio **"MOREIRA"** para lo cual, propone el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el Edificio **"MOREIRA"** se encuentra ubicado en el sector denominado antiguamente como EL CERCADO, actualmente en las inmediaciones del ingreso principal a la Universidad Laica Eloy Alfaro de la parroquia y cantón Manta.
El predio en mención forma parte de un lote inicial de mayor cabida, donde después de efectuarse el análisis correspondiente de dominio y obtenerse la Aprobación de Subdivisión otorgada por la Dirección de Planificación Municipal se determina un lote con las siguientes medidas y linderos:

Frente (Sur):	15,50m – Calle 12
Atrás (Norte):	15,50m – Propiedad del Sr. Wilson Peñafiel Castro
Costado derecho (Oeste):	13,20m – Calle principal de ingreso a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manta.
Costado izquierdo (Este):	13,20m – Propiedad de Ana María Moreira Peñafiel
Área total:	204,60m2

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio **"MOREIRA"** se compone de un bloque general de dos plantas, que incorpora en planta baja cuatro locales signados como 101, 102, 103 y 104 y una bodega signada como 105, anexando el área común de patio y circulación peatonal; mientras que en la planta alta concentra un departamento signado como 201.

El Edificio **"MOREIRA"** presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

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

3.1.- LOCAL 101 (73,63m2).

Conformado por el espacio propiamente mencionado de local, incorporando un área de hall recibidor, cocina, utilería y medio baño. Ubicado en la planta baja, se accede directamente desde la Calle 12 y desde la Calle principal de ingreso a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta del mismo local y con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio
Por el Norte: Lindera con el local 102 en 9,50m
Por el Sur: Lindera con la Calle 12 en 9,50m
Por el Este: Lindera con el local 104 en 7,75m
Por el Oeste: Lindera con la Calle principal de ingreso a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manta en 7,75m
Área total: 73,63m2.

3.2.- LOCAL 102 (25,65m2).

Conformado por el espacio propiamente mencionado de local, incorporando un área de hall recibidor, cocina y medio baño. Ubicado en la planta baja, se accede directamente desde la Calle principal de ingreso a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta del mismo local y con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio
Por el Norte: Lindera con el local 103 en 9,50m
Por el Sur: Lindera con el local 101 en 9,50m
Por el Este: Lindera con la bodega 105 en 2,70m
Por el Oeste: Lindera con la Calle principal de ingreso a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manta en 2,70m
Área total: 25,65m2.

3.3.- LOCAL 103 (26,13m2).

Conformado por el espacio propiamente mencionado de local, incorporando un área de hall recibidor y cocina. Ubicado en la planta baja, se accede directamente desde la Calle principal de ingreso a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta del mismo local y con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio
Por el Norte: Lindera con Propiedad del Sr. Wilson Peñafiel Castro en 9,50m
Por el Sur: Lindera con el local 102 en 9,50m
Por el Este: Lindera con el área común de patio y con la bodega 105 en 2,75m
Por el Oeste: Lindera con la Calle principal de ingreso a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manta en 2,75m
Área total: 26,13m2.

3.4.- LOCAL 104 (30,61m2).

Conformado por el espacio propiamente mencionado de local, incorporando un medio baño. Ubicado en la planta baja, se accede directamente desde la Calle 12; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta del mismo local y con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio
Por el Norte: Lindera con la bodega 105 en 3,95m
Por el Sur: Lindera con la Calle 12 en 3,95m
Por el Este: Lindera con el área común de patio en 7,75m
Por el Oeste: Lindera con el local 101 en 7,75m
Área total: 30,61m2.

3.5.- BODEGA 105 (18,57m2).

Conformado por el espacio propiamente mencionado de bodega. Ubicado en la planta baja, se accede directamente desde el área común de patio y circulación peatonal existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio
Por el Norte: Lindera con el área común de patio en 3,95m
Por el Sur: Lindera con el local 104 en 3,95m
Por el Este: Lindera con el área común de patio en 4,70m
Por el Oeste: Lindera con los locales 102 y 103 en 4,70m
Área total: 18,57m2.

3.6.- DEPARTAMENTO 201 (89,05m2).

Conformado por los espacios de sala-comedor, cocina, tres dormitorios, balcón y baño general. Ubicado en la planta alta, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite ingresar a través de una escalera particular que arranca en el área común de patio existente en planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta del mismo departamento
Por abajo: Lindera con los locales 101, 102, 103, 104 y bodega 105 y con el área común de patio existente en planta baja.
Por el Norte: Lindera con vacío, hacia la cubierta del local 103 y hacia el área común de patio existente en planta baja en 8,00m.
Por el Sur: Lindera con vacío hacia las cubiertas de los locales 101 y 104 en 8,00m.
Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,75m; desde este punto gira hacia el Este en 1,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,85m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,80m y lindera en sus cinco extensiones con el área común de patio existente en planta baja.
Por el Oeste: Lindera con vacío hacia las cubiertas de los locales 101, 102 y 103 en 10,40m.
Área total: 89,05m2.

4.0.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO

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

EDIFICIO "MOREIRA"			
PLANTAS	**AREA NETA**	**AREA COMÙN**	**AREA TOTAL**
PLANTA BAJA **LOCALES 101-102-103 y 104 y BODEGA 105**	174,59	30,01	204,60
PLANTA ALTA **DEPARTAMENTO 201**	89,05	0,00	89,05
TOTALES	**263,64**	**30,01**	**293,65**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 07-583
APROBACIÓN DE:---------
Fecha: 13/04/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO: **204,60 m2**
4.4.- TOTAL DE AREA NETA: **263,64 m2**
4.5.- AREA COMÙN TOTAL: **30,01 m2**
4.6.- AREA TOTAL: **293,65 m2**

5.0.- CUADRO DE CÀLCULO DE AREAS, ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 13/04/2016

EDIFICIO "MOREIRA"					
LOCAL DEPARTAMENTO	**AREA NETA M2**	**ALÌCUOTA %**	**AREA DE TERRENO M2**	**AREA COMÙN M2**	**AREA TOTAL M2**
LOCAL 101	73,63	0,2793	57,14	8,38	82,01
LOCAL 102	25,65	0,0973	19,91	2,92	28,57
LOCAL 103	26,13	0,0991	20,28	2,97	29,10
LOCAL 104	30,61	0,1161	23,76	3,48	34,09
BODEGA 105	18,57	0,0704	14,41	2,11	20,68
DEPARTAMENTO 201	89,05	0,3378	69,11	10,14	99,19
TOTAL GENERAL	**263,64**	**1,0000**	**204,60**	**30,01**	**293,65**

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio **"MOREIRA"** 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 **"MOREIRA"** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio **"MOREIRA"** se encuentra se encuentra ubicado en el sector denominado antiguamente como EL CERCADO, actualmente en las inmediaciones del ingreso principal a la Universidad Laica Eloy Alfaro de la parroquia y cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de un bloque general de dos plantas, que incorpora en planta baja cuatro locales signados como 101, 102, 103 y 104 y una bodega signada como 105, anexando el área común de patio y circulación peatonal; mientras que en la planta alta concentra un departamento signado como 201.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los 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 de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los 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 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. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún 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. 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 edificio 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 los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de 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 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 ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;

g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el 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 edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. *Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días* de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.

j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.

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

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

EDIFICIO "MOREIRA"

LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %
LOCAL 101	73,63	27,93
LOCAL 102	25,65	9,73
LOCAL 103	26,13	9,91
LOCAL 104	30,61	11,61
BODEGA 105	18,57	7,04
DEPARTAMENTO 201	89,05	33,78
TOTAL GENERAL	263,64	100,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 13/04/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
R.H. #07-583
APROBACION DE
Fecha: 13/04/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO
ÁREA DE CONTROL URBANO

CAPÌTULO 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 edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de 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 ambiente 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 copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- 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 edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- 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.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los 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.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de 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.
- 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 edificio 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 hiciere 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 edificio: La Asamblea de Co-propietarios, 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 representantes o mandatarios; 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. 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 realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran 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 los copropietarios, 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.

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 copropietario 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 rever decisiones de la asamblea. *Los votos en blanco se* sumarán a la mayoría numérica.

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

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

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los copropietarios 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 de la oficina.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
j) Sancionar a los 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.
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, 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 edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

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

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"MOREIRA",** solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
e) Recaudar dentro de los ocho primeros dias 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 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 general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.

k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.

l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.

m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio **"MOREIRA"**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.

p) Llevar un libro de registros de 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 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 ejecuten el directorio y el administrador del edificio. 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.

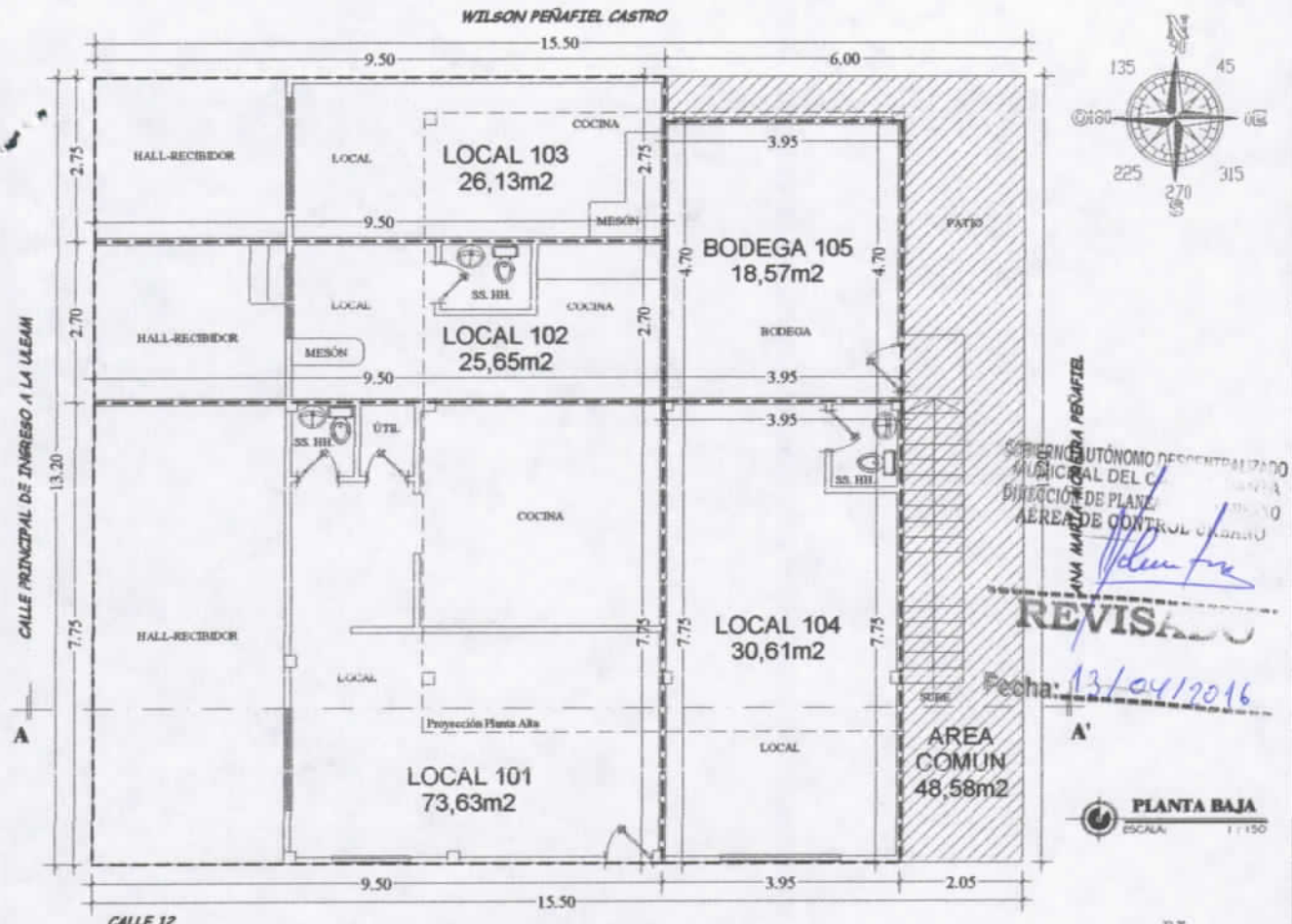
CAPITULO 9.

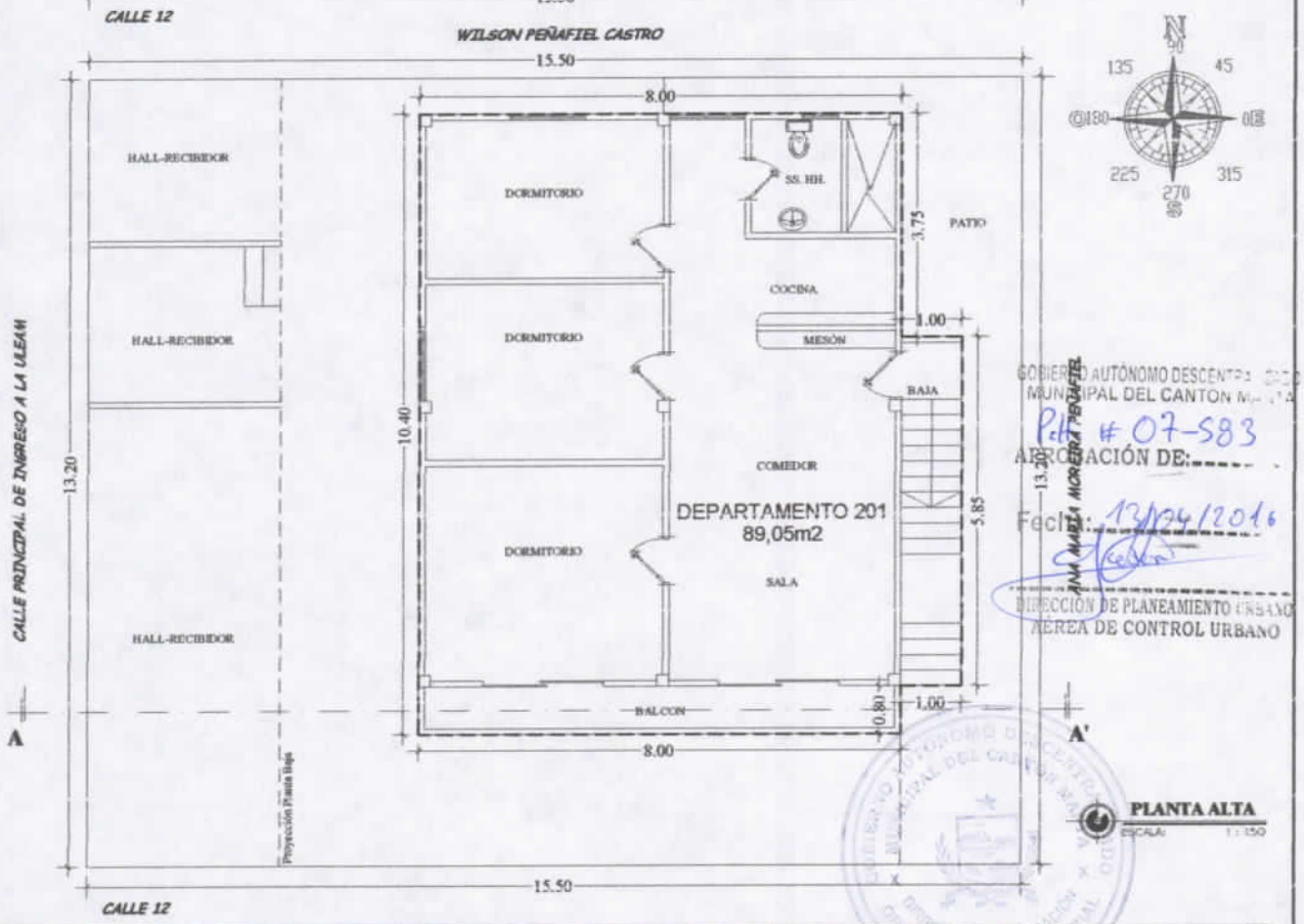
DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

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

Técnico Responsable
Arq. Edgar Paucar Calderón
Reg. Prof. SENESCYT 1016-09-897907





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 13/04/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Pet # 07-583
APROBACIÓN DE:
Fecha: 13/04/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "MOREIRA"

ESCALA : 1 : 125

FECHA : FEBRERO 2016

C. C.:

LAMINA : 1

CONTIENE :
PLANTA BAJA
LOCALES 101-102-103-104
BODEGA 105 y AREA COMÙN
PLANTA ALTA
DEPARTAMENTO 201

RESP. TECNICA :
ARQ. EDGAR PAUCAR CALDERÒN
REG. SENESCYT 1016-09-897907

PROPIETARIA:
ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL

UBICACION :
INMEDIACIONES DEL INGRESO PRINCIPAL A LA ULEAM
PARROQUIA y CANTÒN MANTA

CORTE A - A'
ESCALA: 1 : 125

PERSPECTIVA DEL EDIFICIO
ESCALA: Referencial

UBICACIÓN GEOGRÁFICA
ESCALA: Referencial

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
P.H. # 07-583
APROBACIÓN DE:
Fecha: 13/04/2016
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO
RECEPCIÓN
Fecha: 13/04/2016

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "MOREIRA"

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIA:	UBICACION :	ESCALA : Las Indicadas
CORTE A - A' FOTO PERSPECTIVA DEL EDIFICIO UBICACIÓN GEOGRAFICA	ARQ. EDGAR PAUCAR CALDERÒN REG. SENESCYT 1016-09-897907	ANA MARIA MOREIRA PEÑAFIEL	INMEDIACIONES DEL INGRESO PRINCIPAL A LA ULEAM PARROQUIA y CANTÒN MANTA	FECHA : FEBRERO 2016 C. C.: LAMINA : 2