

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Incripción: 15

Número de Repertorio: 4964

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha cinco de Julio del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 15 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE218366	CONJUNTO ANANDA	PROPIEDAD HORIZONTAL
1701989392	DIAZ BALDEON MARIA CLARA LUZ	PROPIETARIO
1700471616	UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO	PROPIETARIO

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
BLOQUE + PATIO PARTICULAR	1152507003	80520	PROPIEDAD HORIZONTAL
BLOQUE + PATIO PARTICULAR	1152507002	80519	PROPIEDAD HORIZONTAL
BLOQUE + PATIO PARTICULAR	1152507001	80518	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1-15-25-07-000	5291	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: martes, 05 julio 2022

Fecha generación: martes, 05 julio 2022



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 2 7 9 5 4 8 U B O M T K G



CONJUNTO ANANDA

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1152507001	BLOQUE A + PATIO PARTICULAR BLOQUE A
1152507002	BLOQUE B + PATIO PARTICULAR BLOQUE B
1152507003	BLOQUE C + PATIO PARTICULAR BLOQUE C

EL CÓDIGO 1152507000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 03 CÓDIGOS.

Atentamente,



Yessenia Cevallos S.

MANTA, 29 DE JUNIO/2022

Factura: 001-004-000037014



20221303005P01909

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308005P01909						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS PARCIALES DE GIRO COMERCIAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE JUNIO DEL 2022, (16:47)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1700471616	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	DIAZ BALDEON MARIA CLARA LUZ	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1701989392	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
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						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308005P01909
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE JUNIO DEL 2022, (16:47)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://docs.google.com/gview?embedded=true&url=https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/2/Ta1VmSiqQ2OfPPhhxXPT1sebR68188a5LpNUntZfsg7JtyezBy10LHE https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvenscia/2OusoDLJ1j4cWZINNzgKr2ALjG58839YvaHAajpkJHr0sHQxH3aHWL8V
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://docs.google.com/gview?embedded=true&url=https://portalciudadano.manta.gob.ec/tramites/vercertificadocatastro?token=eyJpdil6lkFOTIVaejRvMnJ5a2g3cGd6RDRIZnc9PSIsInZhbHVlIjoiaWV1dm1vaWZyb1A1NjhGRnVZc1hKUT09IiwibWVjoiOWM5NmQyMmQzNjYwYmlyM2E0Zjc4NWZhMzQ3MjM5ZUyZjA5NjJhOTBIYjNmYzExNWQ3YmVkdODJjNjIwMTM0ZSIsInRhZyI6IiJ9
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE	https://docs.google.com/gview?embedded=true&url=https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_solvenscia/2/UxfQelgmUJV4V32luxdVdkMPo67659Sa6iTLzUgt5jnHsjP2kKmKddv

ELECTRÓNICO 3:	
OBSERVACION:	

PROTOCOLIZACIÓN 20221308005P01909

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 27 DE JUNIO DEL 2022, (16:47)

OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1700471616

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

2022	13	08	05	P01909
------	----	----	----	--------

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
"CONJUNTO ANANDA" QUE OTORGA EL GOBIERNO
AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON
MANTA A FAVOR DE BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA
y MARIA CLARA LUZ DIAZ BALDEON.

CUANTIA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

C.M.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los veintisiete (27) días de junio del año dos mil veintidós, ante mí **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen con única parte con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura las siguientes personas: Los cónyuges, señores **BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA** y **MARIA CLARA LUZ DIAZ BALDEON** de estado civil casados entre sí, portadores de las cédulas de ciudadanía números uno, siete, cero, cero, cuatro, siete, uno, seis, uno, guión seis (170047161-6) y uno, siete, cero, uno, nueve, ocho, nueve, tres, nueve, guión dos (170198939-2) respectivamente, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada, domiciliados en la

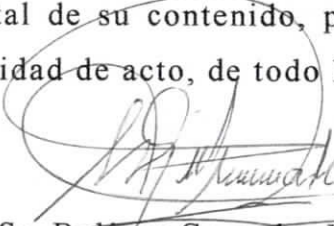
Avenida 25 y calle 9 esquina, Teléfono: 0999483405, Correo Electrónico: bolivar@dimasasa.com; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana; hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autorizan se verifiquen en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan a esta escritura como documentos habilitante. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente.- **“SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase autorizar e incorporar una de Declaratoria de Propiedad Horizontal contenida en las cláusulas que se estipulan a continuación: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Al otorgamiento de esta escritura comparecen los cónyuges, señores **BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA** y **MARIA CLARA LUZ DIAZ BALDEON** de estado civil casados entre sí, portadores de las cédulas de ciudadanía números uno, siete, cero, cero, cuatro, siete, uno, seis, ~~uno~~, guión seis (170047161-6) y uno, siete, cero, uno, nueve, ~~ocho~~,

nueve, tres, nueve, guión dos (170198939-2) respectivamente, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada; legalmente capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** a) los cónyuges, señores **BOLIVAR GONZALO VARELA** y **MARIA CLARA LUZ DIAZ BALDEON**, son propietarios de un terreno ubicado en el Sitio Barbasquillo, Urbanización Mediterráneo, de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes y linderos y medidas: Frente: Calle publica y veintiséis metros cincuenta centímetros. Atrás: Calle publica, con treinta y nueve metros. Derecho: Con propiedad del Señor Ingeniero Medardo Manciatto, con treinta y dos metros cincuenta centímetros. Izquierdo: Con igual propiedad del Señor Ingeniero Medardo Manciatto, con treinta y dos metros veinte centímetros. Con una superficie total de: UN MIL CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS, NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. **SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.** Bien inmueble adquirido mediante Compraventa celebrada en la Notaria Primera de Manta el 21 de abril del 2003 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de abril del 2003. Cuyos antecedentes y observaciones constan detallados en la Ficha Registral – Bien Inmueble que se adjunta como habilitante. b) Mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-101, de fecha nueve de junio del dos mil veintidós, se APROBÓ LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL “CONJUNTO ANANDA” mediante la cual se resuelve: **Artículo 1.-** Aprobar la

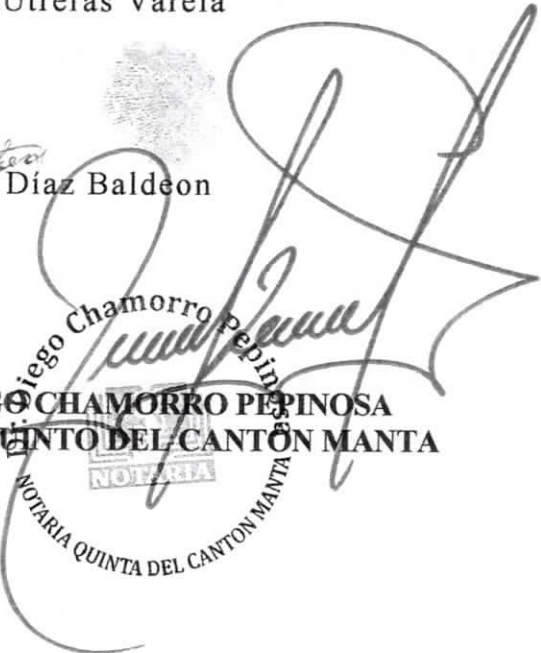
Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONJUNTO ANANDA" de propiedad del señor BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA, el cual se constituye específicamente en un COMPLEJO EDUCATIVO COMERCIAL, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en Mediterráneo del Sitio Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-15-25-07-000, con una área de 1051,90 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución. **Artículo 2.-** Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo. **CLAUSULA TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con los antecedentes expuestos, los cónyuges, señores BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA y MARIA CLARA LUZ DIAZ BALDEON, por sus propios y personales derechos, en sus calidades de administradores, únicos y exclusivos propietarios, DECLARAN Y SOMETEN bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de su propiedad identificado con la clave catastral número uno, guión quince guión veinticinco guión cero siete guión cero cero ~~cero~~

(1-15-25-07-000) mencionado en las cláusulas precedentes, en el cual se ha edificado el **"CONJUNTO ANANDA"** ubicado en el Sitio Barbasquillo, Urbanización Mediterráneo, de la Parroquia Manta del Cantón Manta, cuyos linderos generales se han anotado anteriormente. **CLAUSULA CUARTA: REGLAMENTO INTERNO.-** La presente Declaratoria de Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento del **"CONJUNTO ANANDA"**, que para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente escritura. **CLAUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se protocolizan y forman parte integrante de esta escritura pública los siguientes documentos: UNO.- Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal. DOS.- Estudio de Propiedad Horizontal del **"CONJUNTO ANANDA"**. TRES.- Cuadro de Alícuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de Linderos del **"CONJUNTO ANANDA"**. CUATRO.- Un juego completo de planos debidamente aprobados por el Municipio de Manta. CINCO.- Reglamento Interno del **"CONJUNTO ANANDA"**. **CLAUSULA SEXTA: GASTOS.-** Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad será de cuenta de los comparecientes. **CLAUSULA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes aceptan todas las cláusulas precedentes, por ser legales. **CLAUSULA OCTAVA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.-** Los comparecientes autorizan al portador del presente documento para que pueda inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad

correspondiente y más trámites pertinentes. Usted señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo necesarias a la plena eficacia de esta escritura, cuya cuantía es indeterminada.- (Firmado) Ab. Moreira Moreira Laura Eufemia, portadora de la matrícula profesional número 13-1986-40 del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Sr. Bolívar Gonzalo Utreras Varela
c.c. 170047161-6


f) Sra. Maria Clara Luz Díaz Baldeon
c.c. 170198939-2


DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA


NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Maria L. de Alvarado

Número único de identificación: 1701989392

Nombres del ciudadano: DIAZ BALDEON MARIA LARA LIZ

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/RUMINAHUI/SANGORQUI

Fecha de nacimiento: 24 DE ABRIL DE 1938

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: COSTURERA/0

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: UTRERAS GONZALO

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: DIAZ IGNACIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: BALDEON CLEMENCIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 1 DE MARZO DE 2016

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE JUNIO DE 2022

Emisor: RITA ROSALIA MIELES ALAVA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABÍ - MANTA



N° de certificado: 228-728-75209



228-728-75209

F. Alvarado

Ing. Fernando Alvarado C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

No. 170198939-2

CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
DIAZ BALDEON
MARIA CLARA LUZ
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
RUMINAHUI
SANGOLQUI
FECHA DE NACIMIENTO 1938-04-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
GONZALO
UTRERAS



M. Clara D. de Utreras

INSTRUCCIÓN
BÁSICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
COSTURERA/O

E334312222

000529354

15 12 391 20

APellidos y Nombres del Padre
DIAZ IGNACIO

APellidos y Nombres de la Madre
BALDEON CLEMENCIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2016-03-01

FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-01

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
FIRMA DEL CEDULADO





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1700471616

Nombres del ciudadano: UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/RUMINAHUI/SANGOLOMAYO

Fecha de nacimiento: 5 DE AGOSTO DE 1941

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: DIAZ MARIA CLARA LUZ

Fecha de Matrimonio: 12 DE DICIEMBRE DE 1962

Datos del Padre: UTRERAS JOSE VICTORIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: VARELA MARIA ERCILIA

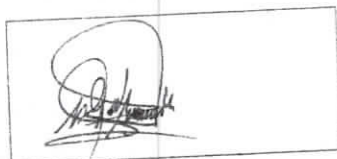
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE ABRIL DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE JUNIO DE 2022

Emissor: RITA ROSALIA MIELES ALAVA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABÍ - MANTA



N° de certificado: 220-728-75246



220-728-75246

F. Alvear
Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
Nº 170047161-6

APellidos y Nombres: UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO

Lugar de Nacimiento: PICHINCHA RUMINAHUI SANGOLQUI

Fecha de Nacimiento: 1941-08-05

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Estado Civil: CASADO

Maria Clara Luz Diaz




INSTRUCCIÓN
INACHILLENTO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
COMERCIANTE

APellidos y Nombres del Padre: UTRERAS JOSE VICTORIO

APellidos y Nombres de la Madre: VARELA MARIA TERESITA

Lugar y Fecha de Expedición: MANTA 2017-04-10

Fecha de Expiración: 2027-04-10

EZ333V2222






Ficha Registral-Bien Inmueble

5291

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22018831
Certifico hasta el día 2022-06-15:



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1-15-25-07-000

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Fecha de Apertura: jueves, 24 julio 2008

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

Dirección del Bien: UBICADO EN EL SITIO BARBASQUILLO URBANIZACION MEDITERRANEO

LINDEROS REGISTRALES: Compraventa relacionada con un terreno ubicado en el Sitio Barbasquillo, Urbanización Mediterráneo, de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes y linderos y medidas:

Frente: Calle publica y veintiséis metros cincuenta centímetros.

Atras: Calle publica, con treinta y nueve metros.

Derecho: Con propiedad del Señor Ingeniero Medardo Manciatte, con treinta y dos metros cincuenta centímetros.

Izquierdo: Con igual propiedad del Señor Ingeniero Medardo Manciatte, con treinta y dos metros veinte centímetros. Con una superficie total de: UN MIL CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS, NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1668 lunes, 26 octubre 1998	1099	1099
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	768 miércoles, 23 abril 2003	2041	2053
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	26 lunes, 13 junio 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 26 octubre 1998

Número de Inscripción : 1668

Folio Inicial: 1099

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3519

Folio Final : 1099

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 septiembre 1998

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Compradores menores de edad, están representados por los Señores Luis Remigio Correa Andrade y Carmita Maria Cedeño Hernandez, un lote de terreno ubicado en el Sitio Barbasquillo de esta Ciudad de Manta, parroquia y cantón. Los conyuges Luis Correa Andrade y Sra. Carmita Maria Cedeño Hernandez expresa que es su voluntad constituye para si y en su beneficio por toda su vida hasta el final de sus dias y en igual proporcion todos los derechos de uso, habitacion y usufructo fincados en el lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CORREA CEDEÑO CARLA VALERIA	NO DEFINIDO	MANTA
COMPRADOR	CORREA CEDEÑO LUIS MIGUEL	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	LOURIDO ZEA AUGUSTO ROMEO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	GILER CEVALLOS ELSA ILEANA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 23 abril 2003

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 21 abril 2003

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un Inmueble ubicado en el Sitio Barbasquillo de la Parroquia y cantón Manta, con una superficie total de UN MIL CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS, NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	DIAZ BALDEON MARIA CLARA LUZ	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CORREA CEDEÑO CARLA VALERIA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	CORREA CEDEÑO LUIS MIGUEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : OFICIOS RECIBIDOS

[3 / 3] RESOLUCION

Inscrito el: lunes, 13 junio 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 09 junio 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2022-ALC-101 RESUELVE: Artículo 1 .Aprobar la Declaratoria al Régimen de como delegado de la Propiedad Horizontal de " CONJUNTO ANANDA ", de propiedad del señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela , el cual se constituye específicamente en un inmueble se encuentra ubicado en COMPLEJO EDUCATIVO COMERCIAL Mediterráneo del sitio Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta , con clave catastral No. 1152507000 , con un área total de 1.051,90 M2 y , según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIO	DIAZ BALDEON MARIA CLARA LUZ	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
OFICIOS RECIBIDOS	1
Total Inscripciones >>	3

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

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

Emitido el 2022-06-15

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22018831 certifico hasta el día 2022-06-15, la Ficha Registral Número: 5291.

N° 062022-066995

Manta, jueves 16 junio 2022

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO** con cédula de ciudadanía No. **1700471616**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: sábado 16 julio 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



167659CCBNFG9

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 5 8 8 3 9 O B J 6 V H 4



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 062022-067306

Nº ELECTRÓNICO : 219718

Fecha: 2022-06-21

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-15-25-07-000

Ubicado en: URB. MEDITERRANEO SITIO BARBASQUILLO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 1051.9 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1700471616	UTRERAS VARELA BOLIVAR Y SRA.-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 205,436.07

CONSTRUCCIÓN: 71,133.56

AVALÚO TOTAL: 276,569.63

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES 63/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica 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.

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



167970FXCBZFF

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2022-06-23 10:59:58

N° 062022-067524

Manta, jueves 23 junio 2022

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

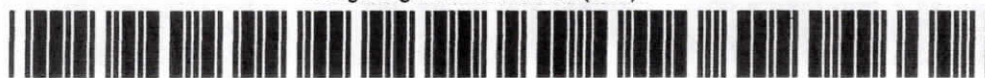
A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-15-25-07-000 perteneciente a UTRERAS VARELA BOLIVAR Y SRA. con C.C. 1700471616 ubicada en URB. MEDITERRANEO SITIO BARBASQUILLO BARRIO JULIO PIERREGROSE PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$276,569.63 DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES 63/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



168188AZ2E05M

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-100620221517
Manta, 10 de Junio del 2022

ASUNTO: RESOLUCION EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-101 - PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONJUNTO ANANDA"

Señor
Bolívar Gonzalo Utreras Varela
En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinentes, notifico con la Resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-101 suscrita por el Ing. Emilio Ronnie Macías Loor, Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal delegado del señor Alcalde, mediante la cual se resuelve:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONJUNTO ANANDA", de propiedad del señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela, el cual se constituye específicamente en un COMPLEJO EDUCATIVO COMERCIAL, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en Mediterráneo del sitio Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-15-25-07-000, con un área total de 1051,90m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos

1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-101, CONJUNTO ANANDA.pdf - N°. hojas: 0

DALTON ALEXI
PAZMINO CASTRO



PAGINA EN BLANCO

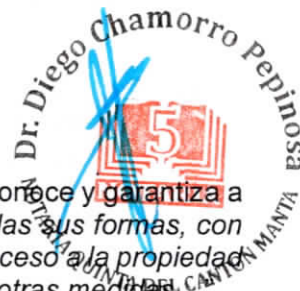
PAGINA EN BLANCO

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-101

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*.



- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón..."
- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben Sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)".
- Que** el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial

exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **"REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino".

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

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero del 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: **"a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Reestructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".**

Que mediante Certificado de Solvencia No.5291, de fecha 29 de marzo del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (2/2), se realizó una compraventa de un lote de terreno ubicado en Mediterráneo del Sitio Barbasquillo de la parroquia y Cantón Manta. De fecha 21 de abril de 2003 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 23 de abril de 2003, con clave catastral No. 1-15-25-07-000, con un área total de 1051,90m2.

Que mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 06 de mayo del 2022, suscrito por el señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela en calidad de propietario del CONJUNTO ANANDA. Indica lo siguiente: *"A su vez solicitarle se designe a quien corresponda la revisión y aprobación del estudio de propiedad horizontal denomina conjunto "ANANDA", predio ubicado en sitio Barbasquillo, inmediaciones de la Urbanización Mediterráneo de la Parroquia Manta del Cantón Manta, la cual se cuenta identificada con la clave catastral 1-15-25-07-000 (...)"*.

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-260520221907, de fecha 26 de mayo del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela, concluye en lo siguiente: *"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de "CONJUNTO ANANDA", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."*

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-070620221639, de fecha 07 de junio de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *"Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-260520221907, de fecha 26 de mayo del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del CONJUNTO ANANDA, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."*

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el CONJUNTO ANANDA, de propiedad del señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela, el cual se constituye específicamente en un COMPLEJO EDUCATIVO COMERCIAL, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en Mediterráneo del Sitio Barbasquillo, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-15-25-07-000, y área total de 1051,90m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMCManta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de



febrero del 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (...)."

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONJUNTO ANANDA", de propiedad del señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela, el cual se constituye específicamente en un COMPLEJO EDUCATIVO COMERCIAL, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en Mediterráneo del sitio Barbasquillo de la Parroquia, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-15-25-07-000, con un área total de 1051,90m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

Cumplase y Notifíquese. -

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



Firmado electrónicamente por:

EMILIO
RONNIE

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

MAHARANG

MAHARANG



CAPITEL

Diseño Estructural, Construcciones Civiles, Reforzamiento
Estructural, Asesoría en general.



Informe de Esclerometría





CAPITEL

Diseño Estructural, Construcciones Civiles, Reforzamiento
Estructural, Asesoría en general.

CERTIFICACIÓN

El suscrito, Ingeniero Civil JEFFERSON PÉREZ VÉLIZ con Reg. SENESCYT No. 1016-2018-1985288; a petición verbal de la parte interesada, Utreras Valera Bolívar y Díaz Baldeón María, propietarios de un centro de educación temprana, está conformada por construcciones de una planta de hormigón armado y estructura metálica, ubicada en Barbasquillo, Urbanización Mediterráneo en la Ciudad de Manta, tengo a bien certificar lo siguiente:

La construcción de una planta baja, tiene una edad aproximada de 8 años, misma que soportó el movimiento telúrico el 16 de abril de 2016 sin haber causado daños.

Se procedió a realizar un examen de esclerometría en los elementos estructurales. A continuación, se detallan los valores obtenidos en la medición de la resistencia del hormigón a la compresión IN SITU:

	ELEMENTO	UBICACIÓN	No. DE IMPACTOS	RESISTENCIA (kg/cm ²)	OBSERVACIÓN
ÁULA 1	COLUMNA	1	10	230	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	210	SI CUMPLE
	COLUMNA	3	10	220	SI CUMPLE
ÁULA 2	COLUMNA	1	10	210	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	220	SI CUMPLE
	COLUMNA	3	10	225	SI CUMPLE
ÁULA 3	COLUMNA	1	10	300	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	225	SI CUMPLE
	COLUMNA	3	10	230	SI CUMPLE
ÁULA 4	COLUMNA	1	10	230	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	300	SI CUMPLE





CAPITEL

Diseño Estructural, Construcciones Civiles, Reforzamiento
Estructural, Asesoría en general.

ÁULA 5	COLUMNA	1	10	210	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	210	SI CUMPLE
ÁULA 6	COLUMNA	1	10	230	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	200	SI CUMPLE
ÁULA 7	COLUMNA	1	10	225	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	230	SI CUMPLE
ÁULA 8	COLUMNA	1	10	300	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	210	SI CUMPLE
DIRECCION	COLUMNA	1	10	225	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	300	SI CUMPLE
PATIO	COLUMNA	1	10	225	SI CUMPLE
	COLUMNA	2	10	300	SI CUMPLE

Tabla esclerométrica

El ensayo no destructivo IN SITU para la estimación de la resistencia a la compresión del hormigón (ASTM C803, ASTM C 805 Y ASTM C900) en estructuras existentes, se lo realizó con un esclerómetro digital SILVER SCHMIDT PROCEQ Type N.

Manta, 03 Mayo del 2022.



Ing. Jefferson Pérez Véliz
REGISTRO SENESCYT No. 1016-2018-1985288

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

REVISADO

FECHA: 13 JUN 2022 HORA: 09:30

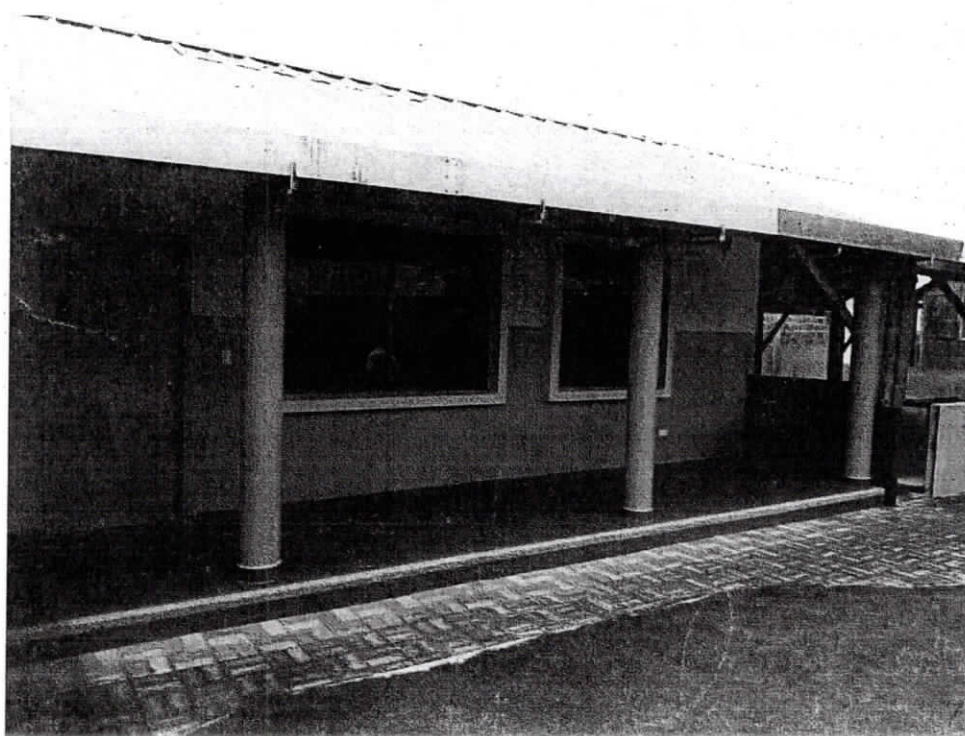
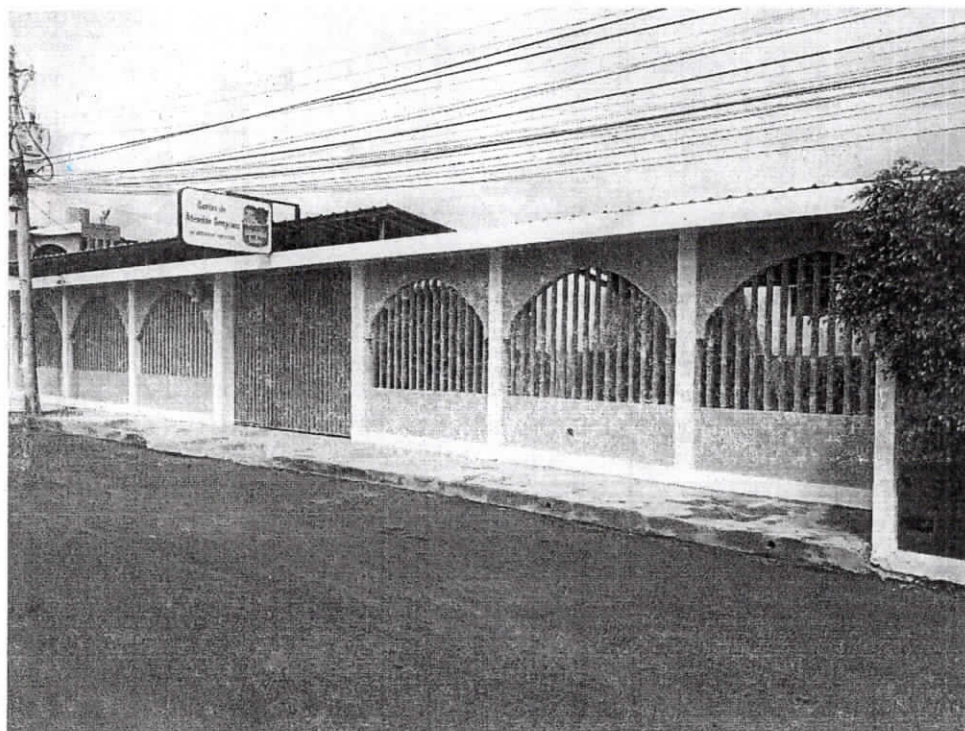
DIRECCIÓN DE VALORES CATASTRALES Y PERMISOS MUNICIPALES

DES ELEC AB. MTA-2022-ALL-101



CAPITEL

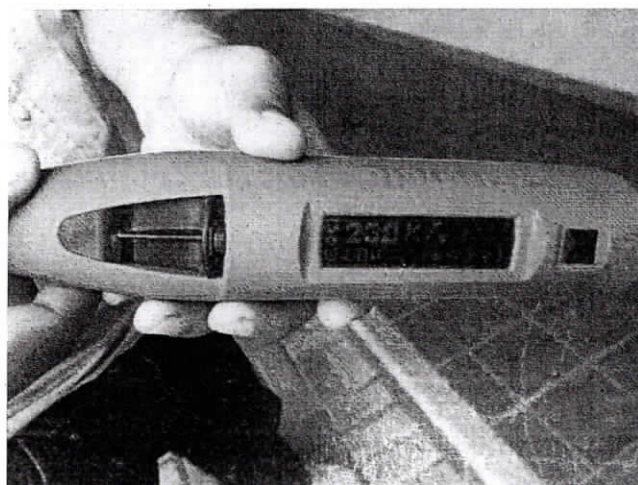
Diseño Estructural, Construcciones Civiles, Reforzamiento
Estructural, Asesoría en general.





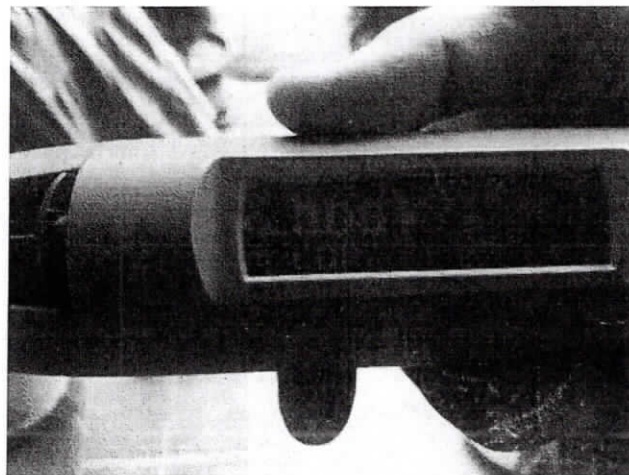
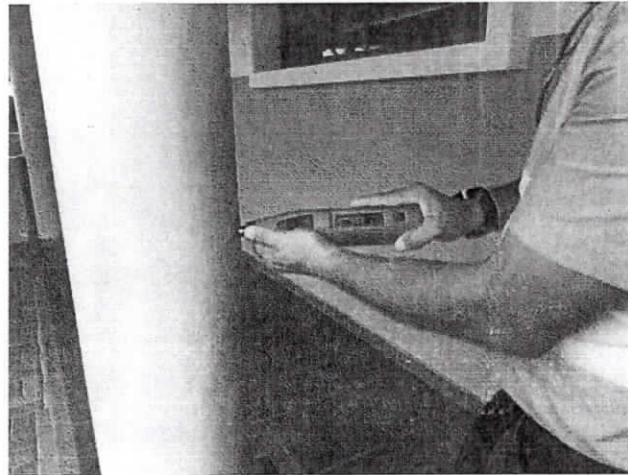
CAPITEL

Diseño Estructural, Construcciones Civiles, Reforzamiento
Estructural, Asesoría en general.





Diseño Estructural, Construcciones Civiles, Reforzamiento Estructural, Asesoría en general.





CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL



		CUERPO DE BOMBEROS MANTA		RUC 1360020070001
CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA				
Nº PAGO	FECHA DE EMISIÓN	FECHA DE PAGO	Nº TÍTULO DE CRÉDITO	PERÍODO
101476	2022/06/15 12:06	15/06/2022 12:06:00p. m.	785701	2022/06/15
A FAVOR DE UTRERAS VARELA BOLIVAR Y SRA. C.I.: 1700471616				
MANTA				
CERTIFICADO DE SOLVENCIA				
CERTIFICADO Nº 6885				
RUBROS DEL TÍTULO		DETALLE DEL PAGO		
DE SOLVENCIA		ADICIONALES		
\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)		3.00 (+)SUB-TOTAL (2)		
La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos		USD 3.00		
		DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/07/15		
SUBTOTAL 1		SUBTOTAL 2		
3.00		3.00		
CUENCA VINCES MARIA VERONICA		FORMA DE PAGO: EFECTIVO		
SELLO Y FIRMA DE CAJERO		TÍTULO ORIGINAL		

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



CONJUNTO "ANANDA"

MAYO 2022



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES
AMBIENTES Y BLOQUES Y PATIOS PARTICULARES

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

6.0.- REGLAMENTO INTERNO



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÁREA COMÚN.

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de espacios y/o ambientes; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del conjunto.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el bloque únicamente, y co-propietario 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 bloque o espacio. Igualmente le pertenece al co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su bloque o espacio.

1.5.- ALÍCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada bloque, para efectos de tributación y co-propiedad.

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

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



MANEIRO

MANITOWAGO

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL BLOQUE.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del espacio o bloque y las cuotas de área común y terreno que le correspondan. Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada bloque: 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 bloques del conjunto.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los señores **UTRERAS VARELA BOLÍVAR GONZALO** y **DÍAZ BALDEÓN MARÍA CLARA LUZ** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Conjunto "ANANDA", para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el Conjunto "ANANDA" actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 1-15-25-07-000, no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en el Sitio Barbasquillo, Urbanización Mediterráneo de la parroquia y cantón Manta, conforme lo describe la escritura de Compraventa inscrita el 23 de abril de 2003 y autorizada por la Notaría Primera del cantón Manta el 21 de abril de 2003, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Frente (Este): 26,50m – Calle pública

Atrás (Oeste): 39,00m – Calle pública

Derecho (Sur): 32,50m – Propiedad del señor Ing. Medardo Manciatte

Izquierdo (Norte): 32,20m – Propiedad del señor Ing. Medardo Manciatte

Área total: 1.051,90m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO.

La presente Declaratoria al Conjunto "ANANDA" incorpora **tres bloques**, visiblemente identificados como **A, B y C**, cada uno de ellos incorporando **un patio particular**, desarrollados en **planta baja única**, concentrando para cada bloque espacios y ambientes, distribuidos como a continuación se detalla:



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

- **BLOQUE A:** Comprende tres espacios enumerados como 1, 2 y 3; anexando un **PATIO PARTICULAR**.
- **BLOQUE B:** Comprende tres espacios enumerados como 1, 2 y 3, una oficina y una bodega, anexando un **PATIO PARTICULAR**.
- **BLOQUE C:** Comprende dos espacios enumerados como 1 y 2, una oficina, anexando un **PATIO PARTICULAR**.

Para todo el Conjunto "ANANDA", se desarrolla una superficie común general en planta baja, que circunda a cada uno de los bloques A, B y C y sus correspondientes patios particulares.

Todo el Conjunto presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS BLOQUES y SUS PATIOS PARTICULARES.

3.1.- BLOQUE A (107,95m²).

Conformado por los espacios relativamente enumerados como 1, 2 y 3; se desarrolla sobre una superficie de planta baja, se accede al mismo a través del área común general destinada para todo el conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica extendida para todo el bloque A

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 4,95m; desde este punto gira hacia el Sur en 7,95m; desde este punto gira hacia el Oeste en 9,75m y lindera en sus tres extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Sur: Lindera con el patio particular anexado para el mismo bloque A en 14,69m

Por el Este: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 12,62m.

Por el Oeste: Lindera con el patio particular anexado para el mismo bloque A en 4,67m
Área total: 107,95m².

3.2.- PATIO PARTICULAR BLOQUE A (135,01m²).

Conformado por el espacio abierto, propiamente identificado de patio, exceptuando un sector del mismo que distingue una cubierta metálica; se desarrolla en planta baja y se anexa particularmente al bloque A del conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con cubierta metálica sobre un sector del mismo patio bloque A.

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 13,59m y lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 5,96m y lindera en una parte con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja y en otra parte con el bloque A; desde este punto gira hacia el Este en 14,69m y lindera con el bloque A.

Por el Sur: Lindera con propiedad del señor Ing. Medardo Mancianti en 28,78m

Por el Este: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 0,88m.

Por el Oeste: Lindera con calle pública en 8,80m

Área total: 135,01m².

3.3.- BLOQUE B (135,60m²).

Conformado por los espacios relativamente enumerados como 1, 2 y 3, anexando una oficina y una bodega; se desarrolla sobre una superficie de planta baja, se accede al mismo a través del área común general destinada para todo el conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica extendida para todo el bloque B

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 6,43m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,77m; desde este punto gira hacia el Este en 14,29m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 6,65m y lindera en sus cuatro extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 18,42m y lindera en una parte con el patio particular anexado para el mismo bloque B y en otra parte con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 3,81m y lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,08m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Oeste en una longitud de 2,23m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,35m y lindera en sus tres extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Oeste: Lindera con el patio particular anexado para el mismo bloque B en 7,44m
Área total: 135,60m².

3.4.- PATIO PARTICULAR BLOQUE B (125,22m²).

Conformado por el espacio abierto, propiamente identificado de patio, exceptuando un sector del mismo que distingue una cubierta metálica; se desarrolla en planta baja y se anexa particularmente al bloque B del conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con cubierta metálica sobre un sector del mismo patio bloque B.

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 0,39m y lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 7,44m; desde este punto gira hacia el Este en 10,80m y lindera en sus dos extensiones con el bloque B.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

Por el Sur: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 12,05m.

Por el Este: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 10,26m.

Por el Oeste: Lindera con calle pública en 17,71m

Área total: 125,22m².

3.5.- BLOQUE C (88,69m²).

Conformado por los espacios relativamente enumerados como 1 y 2, ~~contando una~~ oficina; se desarrolla sobre una superficie de planta baja, se accede al mismo a través del área común general destinada para todo el conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica extendida para todo el bloque C

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 7,23m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 4,05m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 7,69m y lindera en sus tres extensiones con el patio particular anexado para el mismo bloque C.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 10,07m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 5,98m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,35m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 3,92m y lindera en sus cuatro extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,85m; desde este punto gira hacia el Este en 1,64m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 2,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m y lindera en sus cuatro extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Oeste: Lindera en una parte con el patio particular anexado para el mismo bloque C y en otra parte con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 4,41m

Área total: 88,69m².

3.6.- PATIO PARTICULAR BLOQUE C (120,30m²).

Conformado por el espacio abierto, propiamente identificado de patio; se desarrolla en planta baja y se anexa particularmente al bloque C del conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Lindera con propiedad del señor Ing. Medardo Manciatte en 30,17m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 10,20m y lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja; desde este punto gira hacia el Norte en 2,26m; desde este punto gira hacia el Este en 7,23m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 4,05m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 7,69m y lindera en sus cuatro extensiones con el bloque C.



MANILA

MANILA

PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"

Por el Este: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 1,08m.

Por el Oeste: Lindera con calle pública en 9,88m

Área total: 120,30m².

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA REVISADO

FECHA: 13 JUN 2022 HORA: 09/30

Ignacia Alvarado

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. N° 174-2022-ALC-101

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

CONJUNTO "ANANDA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMUN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA ÚNICA:			
BLOQUE A - PATIO PARTICULAR BLOQUE A	712,77	339,13	1051,90
BLOQUE B - PATIO PARTICULAR BLOQUE B			
BLOQUE C - PATIO PARTICULAR BLOQUE C			
TOTAL GENERAL	712,77	339,13	1051,90

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:

1.051,90m².

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN:

339,13m².

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Bloques construidos + Patios particulares):

712,77m².

4.2.4.- ÁREA TOTAL:

1.051,90m².

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL y ÁREA DE TERRENO.

CONJUNTO "ANANDA"					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m ²	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m ²	AREA COMUN m ²	AREA TOTAL m ²
BLOQUE A	107,95	0,1515	159,31	51,36	159,31
PATIO PARTICULAR BLOQUE A	135,01	0,1894	199,25	64,24	199,25
BLOQUE B	135,60	0,1902	200,12	64,52	200,12
PATIO PARTICULAR BLOQUE B	125,22	0,1757	184,80	59,58	184,80
BLOQUE C	88,69	0,1244	130,89	42,20	130,89
PATIO PARTICULAR BLOQUE C	120,30	0,1688	177,54	57,24	177,54
TOTAL GENERAL	712,77	1,0000	1051,90	339,13	1051,90

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

6.- REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

Art. 2.- El Conjunto "A N A N D A" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los bloques y patios particulares y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL CONJUNTO.

Art. 3.- El Conjunto "A N A N D A" se encuentra ubicado en el Sitio Barbasquillo, Urbanización Mediterráneo de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 1-15-25-07-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La presente Declaratoria al Conjunto "A N A N D A" incorpora **tres bloques**, visiblemente identificados como **A, B y C**, cada uno de ellos incorporando **un patio particular**, desarrollados en **planta baja única**, concentrando para cada bloque espacios y ambientes, distribuidos como a continuación se detalla:

- **BLOQUE A:** Comprende tres espacios enumerados como 1, 2 y 3, anexando un **PATIO PARTICULAR**.
- **BLOQUE B:** Comprende tres espacios enumerados como 1, 2 y 3, una oficina y una bodega, anexando un **PATIO PARTICULAR**.
- **BLOQUE C:** Comprende dos espacios enumerados como 1 y 2, una oficina, anexando un **PATIO PARTICULAR**.

Para todo el Conjunto "A N A N D A", se desarrolla una superficie común general en planta baja, que circunda a cada uno de los bloques A, B y C y sus correspondientes patios particulares.

Art. 4.- En los planos del conjunto, 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 bloques y patios particulares que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del conjunto.

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los bloques y patios particulares 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 conjunto con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en ~~planta baja~~ ^{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 conjunto, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

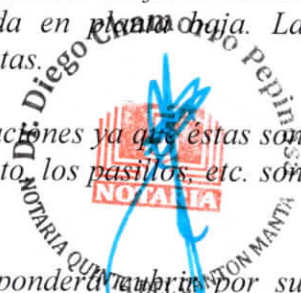
Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los co-propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

CAPITULO 4.

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del conjunto en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de 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 co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de co-propietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del conjunto 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 conjunto; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los bloques y patios particulares es exclusivo de los co-propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

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.

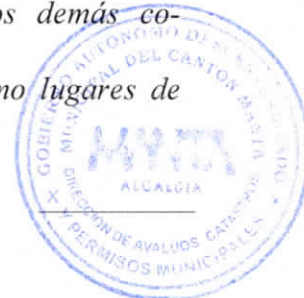
CONJUNTO "ANANDA"		
BLOQUE AMBIENTE	AREA NETA m2	ALICUOTA
BLOQUE A	107,95	15,15
PATIO PARTICULAR BLOQUE A	135,01	18,94
BLOQUE B	135,60	19,02
PATIO PARTICULAR BLOQUE B	125,22	17,57
BLOQUE C	88,69	12,44
PATIO PARTICULAR BLOQUE C	120,30	16,88
TOTAL GENERAL	712,77	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del conjunto.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su oficina 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 contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los co-propietarios, o la seguridad del conjunto.
- 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 co-propietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del conjunto como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.



1. The first part of the report is a summary of the work done during the past year. It includes a list of the projects completed and a brief description of the results. The second part is a detailed account of the work done on the project "The Effect of Temperature on the Rate of Reaction of Hydrogen Peroxide with Potassium Iodide". This part includes a description of the experimental procedure, a table of the results, and a discussion of the results. The third part is a conclusion and a list of references.

RECEIVED 10/17/1968

RECEIVED 10/17/1968

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los bloques y patios particulares del conjunto, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los bloques y patios particulares con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del conjunto. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del conjunto.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto, salvo con autorización de la asamblea de co-propietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de co-propietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el conjunto.
- 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 conjunto.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás co-propietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el bloque o espacio por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del bloque o espacio, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los co-propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- 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.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de co-propietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del conjunto, 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 co-propietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de co-propietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de co-propietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 18.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.- La asamblea de co-propietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del conjunto así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

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, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no más de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de co-propietarios que asistieren.

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

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo los co-propietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

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

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

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

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

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los co-propietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del conjunto, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se contarán 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 co-propietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del conjunto y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los co-propietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus bloques cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del conjunto 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 co-propietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del conjunto.
- 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 conjunto.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos co-propietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

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 co-propietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser co-propietario del conjunto. 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 conjunto la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto "ANANDA".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de co-propietarios.
- 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 co-propietarios.

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios del Conjunto "ANANDA", 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 conjunto 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.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto a costa del co-propietario 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 conjunto, 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 conjunto, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el conjunto.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Conjunto "ANANDA", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del conjunto. 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 conjunto.
- p) Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del conjunto, 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 conjunto.
- 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;



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

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 conjunto. 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 co-propietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

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


GONZÁLEZ MONTERO FREDDY ARMANDO
ARQUITECTO

Reg. SENESCYT 1016-16-1456594
C. I. 1309184529


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 13 JUN 2022 HORA: 09/30
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. X6. MTA-2022-ALC-101



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CALLE PÚBLICA

39.00

8.80

PATIO

ESPACIO CUBIERTO

PATIO PARTICULAR
BLOQUE A
135,01m²

ESPACIO 3

BLOQUE A
107,95m²

ESPACIO 2

SUPERFICIE COMÚN GENERAL
339,13m²

PATIO CENTRAL

BLOQUE B

ESPACIO 2

PATIO PARTICULAR
BLOQUE B

ESPACIO CUBIERTO

ESPACIO 3

BODEGA

ESPACIO CUBIERTO

PATIO

PATIO

PATIO PARTICULAR
BLOQUE C

ESPACIO 2

BLOQUE C

ESPACIO 1

OFICINA

OFICINA

CISTERNA

PATIO FRONTAL

26.50

CALLE PÚBLICA

PLANTA BAJA ÚNICA

ESCALA 1:200

ING. MEDARDO MANCIATTI

32.50

28.78

14.69

0.88

12.62

7.95

4.95

5.96

4.67

13.59

ING. MEDARDO MANCIATTI
32.20

ESCALA 1:200
LÁMINA N.º 1



SOLIDIFICACIONES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO 09/130
FECHA: 13 JUN 2022 HORA:
Firma: *Diego Chamorro*
REGISTRADOR DE AVALUOS, CATASTROS Y SERVICIOS MUNICIPALES
RES. EJEC. N.º TTA-2022-ALL-101



Dr. Diego Chamorro
NOTARIA
QUINTA DEL CANTÓN MANTA

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CALLE PÚBLICA

39.00

17.71

PATIO

ESPACIO CUBIERTO

PATIO PARTICULAR
BLOQUE A

PATIO

PATIO PARTICULAR
BLOQUE B
125,22m²

ESPACIO CUBIERTO

ING. MEDARDO MANCIATTI

32,50

ESPACIO 3

BLOQUE A

ESPACIO 2

ESPACIO 1

SUPERFICIE COMÚN GENERAL
339,13m²

PATIO CENTRAL

ESPACIO 1

BLOQUE B
135,60m²

ESPACIO 2

ESPACIO 3

BODEGA

PATIO PARTICULAR
BLOQUE C

PATIO

ESPACIO 2

BLOQUE C

OFICINA

OFICINA

CISTERNA

PATIO FRONTAL

26,50

CALLE PÚBLICA

PLANTA BAJA ÚNICA

ESCALA

1 : 200

UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO
DIAZ BALDION MARIA CLARA LUZ

RESPONSABLE TÉCNICO

GONZALEZ MONTEALEGRO PEDRO ARMANDO
REG. SENECYT 1016-16-146694
C.I. 130014629

ORGA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO
" A N A N D A "

CONTENIDO

PLANTA BAJA ÚNICA
BLOQUE B - PATIO BLOQUE B
ÁREA COMÚN GENERAL

CLAVE CATASTRAL N°

1-15-25-07-000

FECHA

MAYO 2022

UBICACIÓN

SITIO BARBASQUILLO
URBANIZACIÓN
MEDITERRÁNEO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

ESCALA

1:200

LÁMINA N°

2

ORIENTACIÓN



SECCIONES MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO 09/7/30
FECHA: 13 JUN 2022 HORA:
Ligia Delgado
REGISTRADOR DE VALORES CATASTRALES Y PERITOS MUNICIPALES
PRL ELEC. 16-MTA-2022-ALU-101

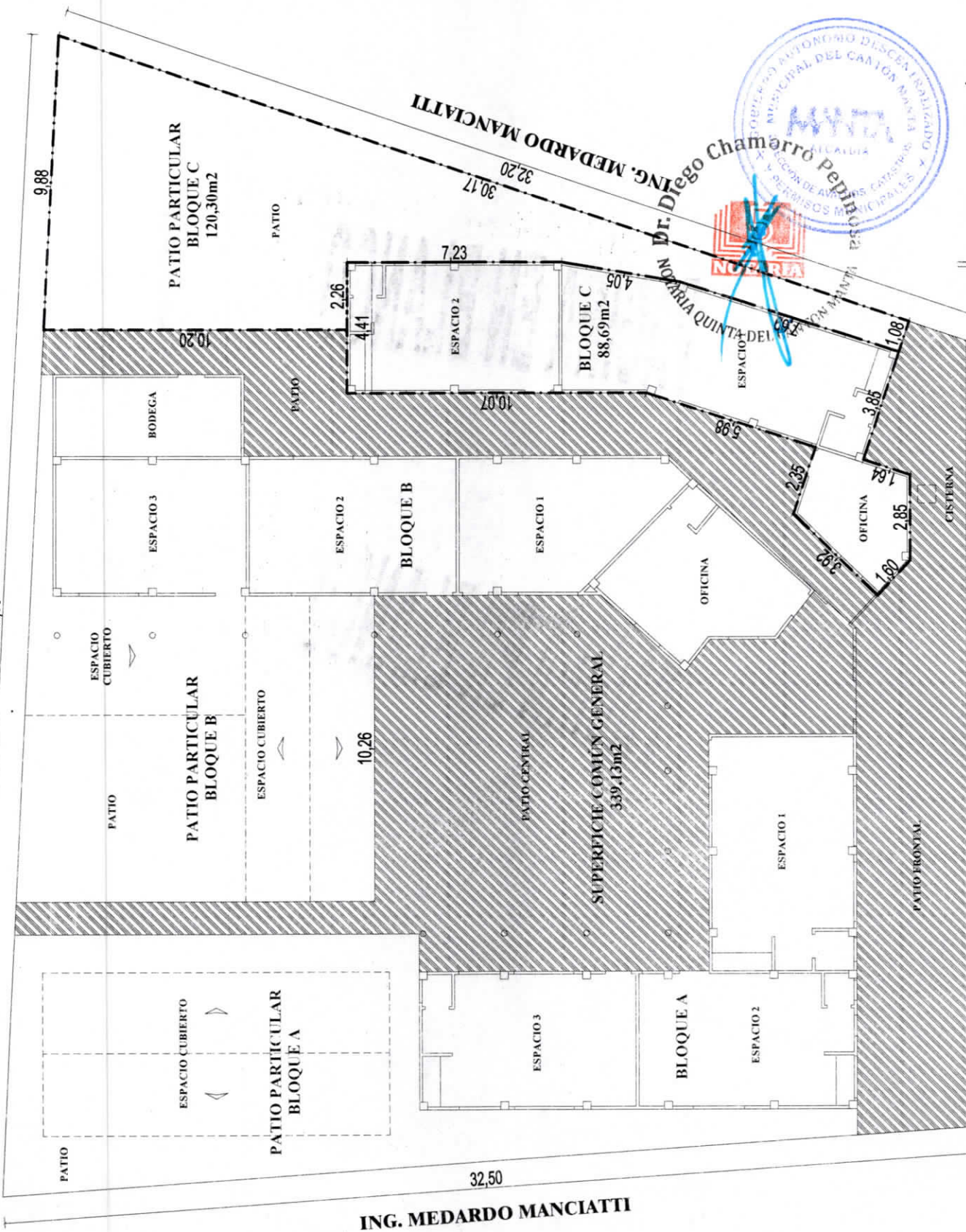


PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CALLE PÚBLICA

39,00



ING. MEDARDO MANCIATTI

ING. MEDARDO MANCIATTI

Dr. Diego Chamorro Pepin

REVISADO

FECHA: 13 JUN 2022

HORA: 09:30

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN CATASTRAL Y PERITOS MUNICIPALES

REVISADO

PLANTA BAJA ÚNICA

ESCALA 1:200

CALLE PÚBLICA

26,50

UTERRAS VARELA BOLIVAR GONZALO
DIAZ BALDEON MARIA CLARA LUZ

RESPONSABLE TÉCNICO

GONZALEZ MANCERO FREDY ARMANDO
REG. CENSVI 1016-16-146584
C.E. 130014459

OPERA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO
"A N A N D A"

CONTIENE

PLANTA BAJA ÚNICA
BLOQUE C - PATIO BLOQUE C
ÁREA COMÚN GENERAL

CLAVE CATASTRAL N°

1-15-25-07-000

FECHA

MAYO 2022

UBICACIÓN

SITIO BARBASQUILLO
URBANIZACIÓN
MEDITERRANEO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

ESCALA

1:200

LÁMINA N°

3

ORIENTACIÓN



SOLLOS MUNICIPALES

MANTA

ALCALDÍA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

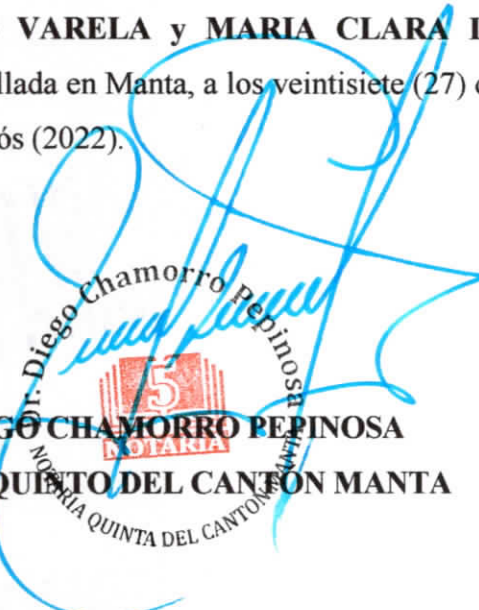
PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL “CONJUNTO ANANDA” QUE OTORGA EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA A FAVOR DE BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA y MARIA CLARA LUZ DIAZ BALDEON.**; firmada y sellada en Manta, a los veintisiete (27) días del mes de junio del dos mil veintidós (2022).


DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO