1173201

SIN FICHA.

REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por:

Abg. Santiago Enrique Fierro Urresta

Notario Público (E) del Cantón Manta

Guayaquil, 08 de marzo del 2017.

Oficio No. GG-540-2017

Señor Doctor:
Jorge Moreira Mendoza
Registrador de la Propiedad de Manta.-
Manta.-

De mi consideración:

Por la presente y a petición del señor Jorge Guzmán Segura, doy mi autorizo expresamente para que se inscriba en los registros a su cargo la escritura de propiedad horizontal del Edificio Sagitario, otorgada conforme a la resolución No. 370-SM-E-PGL emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta el 11 de marzo del 2016, de propiedad de los señores Darío Xavier Guzmán Andocilla, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla y María Gabriela Guzmán Andocilla, ubicado en la actual ciudadela ULEAM, signado como lote CERO UNO, de la manzana Z de la parroquia y cantón Manta, inmueble que se encuentra hipotecado a favor del Banco DelBank S.A., mediante escritura pública otorgada ante el abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón Manta, el 23 de diciembre del 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 07 de enero del 2014.

Se deja constancia que la hipoteca abierta, anticresis, prohibición voluntaria de enajenar y gravar y fianza solidaria constituida en la escritura pública antes referida permanecerán vigentes e inalterables así como todas y cada una de las clausulas de la escritura en la cual se constituyeron, hasta la total cancelación de las obligaciones adeudadas y garantizadas a favor de Banco DelBank.

Atentamente,

BANCO DELBANK S.A.
SUCURSAL MANTA

Econ. Javier Delgado Oviedo
Gerente General
Banco DelBank

Factura: 003-001-000003250

20171308004P00789

NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20171308004P00789

ACTO O CONTRATO:
RATIFICACIÓN O ACEPTACIÓN DE COMPRA A TRAVÉS DE AGENCIA OFICIOSA
FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE MARZO DEL 2017, (15:09)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	GUZMAN ANDOCILLA MARIA GABRIELA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1313814137	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	GUZMAN ANDOCILLA DANIELA ESTEFANIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1722258710	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	GUZMAN ANDOCILLA DARIO XAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1722256979	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

NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20171308004P00789

ACTO O CONTRATO:
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALÍCUOTAS TOTALES DE VIVIENDA
FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE MARZO DEL 2017, (15:09)

OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	GUZMAN ANDOCILLA MARIA GABRIELA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1313814137	ECUATORIANA	PETICIONARIO(A)	
Natural	GUZMAN ANDOCILLA DANIELA ESTEFANIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1722258710	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	GUZMAN ANDOCILLA DARIO XAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1722256979	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

PROTOCOLIZACIÓN 20171308004P00789

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE MARZO DEL 2017, (15:09)

OTORGA: NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 5

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
GUZMAN ANDOCILLA DARIO XAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1722256979
GUZMAN ANDOCILLA DANIELA ESTEFANIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1722258710
GUZMAN ANDOCILLA MARIA GABRIELA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1313814137

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

AP: 6768-DP13-2016-KP

NUMERO DE ESCRITURA	20171308004P00789

ESCRITURA DE ACEPTACION DE COMPRAVENTA.- OTORGADA POR LOS SEÑORES MARIA GABRIELA, DANIELA ESTEFANIA Y DARIO XAVIER GUZMAN ANDOCILLA.-

ESCRITURA CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO SAGITARIO.-

OTORGADO POR LOS SEÑORES MARIA GABRIELA, DANIELA ESTEFANIA Y DARIO XAVIER GUZMAN ANDOCILLA.-

CUANTIA: INDETERMINADA

DI: 2 COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves dieciséis de marzo del año dos mil diecisiete, ante mí, **ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Cuarto Encargado del Cantón Manta, según acción de personal número 6768-DP13-2016-KP, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha siete de noviembre del año dos mil dieciséis, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, los señores **MARIA GABRIELA, DANIELA ESTERANIA Y DARIO XAVIER GUZMAN ANDOCILLA**, todos de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad,

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

de veintiún años, veinticinco años; y, veintinueve años, de ocupación estudiante todos, con domicilio en esta ciudad de Manta, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los compareciente por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como documento habilitante del presente contrato me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de ACEPTACION DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "SAGITARIO" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, los señores **MARIA GABRIELA, DANIELA ESTEFANIA Y DARIO XAVIER GUZMAN**

ANDOCILLA, solteros todos. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, solteros, domiciliados en esta ciudad de Manta, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES**.- Declaran los comparecientes, que son dueños y copropietarios de Un lote de terreno ubicado en la actual Ciudadela ULEAM, signado como lote CERO UNO de la Manzana Z de la Parroquia y Cantón Manta: dentro de las siguientes medidas y linderos; POR EL FRENTE; con catorce metros y lindera con calle U - trece. POR ATRÁS: Con catorce metros y lindera con lote número doce de la Propiedad del Doctor Vicente de León. POR EL COSTADO DERECHO: Con veinticinco metros y lindera con lote número cero dos del Licenciado Edgar Marchan Plúa; y. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con veinticinco metros y lindera con Avenida U-Cuatro. Con una superficie total de: TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. Este predio fue adquirido por compra que hicieran su madre la señora Mónica Gabriela Andocilla Andrade, al señor José Eugenio Roca Zambrano y cónyuge, según contrato de compraventa realizado en la Notaria Cuarta de Manta el nueve de julio del dos mil ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el veinticuatro de julio del dos mil ocho.- Este predio se encuentra hipotecada al Banco Banco Delbank S.A., el cual mediante certificación autoriza a la elaboración del presente contrato.- **TERCERA: ACEPTACION DE COMPRAVENTA.-** Con fecha nueve de julio del dos mil ocho, se realizo escritura de Compraventa en la Notaria Cuarta de Manta, y se encuentra inscrita con fecha veinticuatro de julio del dos mil ocho, en la

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

cual la señora Mónica Gabriela Andocilla Andrade, compro a favor de sus hijos **MARIA GABRIELA, DANIELA ESTEFANIA Y DARIO XAVIER GUZMAN ANDOCILLA,** quienes ACEPTAN la Compraventa que hicieran a su favor su madre señora Mónica Gabriela Andocilla Andrade, sobre la escritura descrita con anterioridad.- **CUARTA : DE LA EDIFICACION.-a)** Los comparecientes en su calidad invocada manifiestan que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de los antecedentes, se ha construido un Edificio al que se ha denominado "SAGITARIO" ubicado en la Ciudadela ULEAM, signado como lote número UNO, de la Manzana Z, de la parroquia y cantón Manta , que se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características en su distribución: El Edificio SAGITARIO, se compone de las siguientes plantas: PLANTA BAJA: Suite, área común (parqueaderos y bodega de equipos), PRIMER PISO ALTO: Departamento Ciento uno, área común, SEGUNDO PISO ALTO: Departamento Doscientos uno, área común; TERCER PISO ALTO: Departamento Trescientos uno, área común, TERRAZA: área común. AREAS GENERALES.- Área total de Terreno: trescientos cincuenta metros cuadrados, área neta de seiscientos diez coma cuarenta y dos metros cuadrados; área común total de quinientos seis coma ochenta y tres metros cuadrados; y, área total de un mil cientos diecisiete coma veinticinco metros cuadrados.- **b)** Mediante Resolución Administrativa Número 004-ALC-M-JOZC, de fecha cuatro de marzo del dos mil dieciséis, emitido el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, se autoriza a los peticionarios continuar con el trámite de aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SAGITARIO", ubicado en la Ciudadela ULEAM, signado como lote número UNO, de la Manzana Z, de la parroquia y cantón Manta.- **QUINTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, los señores **MARIA GABRIELA, DANIELA ESTEFANIA Y DARIO XAVIER GUZMAN ANDOCILLA,** declaran que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado Edificio denominado "SAGITARIO", singularizado en la cláusula tercera de este contrato, otorgándosele la clave catastral número uno uno siete tres dos cero uno cero cero cero; todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **SEXTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR**.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sírvase usted señora Notaria anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, el compareciente acepta en

todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado OSCAR FILAMIR VALLE CEDEÑO, matricula número : Trece guión mil novecientos noventa y seis guión cuarenta y seis. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que le fue al compareciente por mí el notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.-**

MARIA GABRIELA GUZMAN ANDOCILLA
C.C.No. 1313814137

DANIELA ESTEFANIA GUZMAN ANDOCILLA
C.C.No. 1722258710

DARIO XAVIER GUZMAN ANDOCILLA
C.C.No. 1722258979

Abg. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PUBLICO CUARTO ENCARGADO DE MANTA

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E)
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

No. 370-SM-E-PGL
Manta, Marzo 11 de 2016

Hermanos
Darío Xavier, María Gabriela, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla
Ciudad

De mi consideración:

Por disposición del señor Alcalde, para conocimiento y fines pertinentes, anexo Resolución Administrativa No. 004-ALC-M-JOZC emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta, referente a la Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SAGITARIO" de propiedad de los hermanos Darío Xavier, María Gabriela, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla, ubicada en la Ciudadela Universitaria lote No. 01 de la manzana "Z" de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1173201000.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA

Lcda. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.
pg/ Gabriela Delgado

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

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 004-ALC-M-JOZC
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "SAGITARIO"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

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

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

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

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

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las

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

edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso",

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la

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

legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, en atención al trámite No. 13288, referente al informe presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, relativo a la comunicación presentada por el señor Xavier Guzmán Andocilla, que solicita la aprobación del proyecto de estudio de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "Sagitario" ubicado en la Ciudadela Universitaria Mz. "Z" Lote 01 de la Ciudad de Manta.

Que, mediante Oficio No. 1301-DPOT-JOC de fecha 01 de diciembre de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica que con respecto a la solicitud de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal a la propiedad del señor Xavier Guzmán Andocilla, ubicada en la Ciudadela Universitaria Mz "Z" lote 01 de este Cantón Manta, informa como:

1.- **ANTECEDENTE**: Que, conforme a la documentación que se anexa al expediente, el lote No. 01 de la Manzana "Z" ubicado en Ciudadela ULEAM del Cantón Manta, con clave catastral No. 1173201000 es de propiedad de los hermanos Darío Xavier, María Gabriela, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla. Que, de acuerdo al certificado de solvencia emitido por la Registraduria de la Propiedad con fecha 23 de noviembre de 2015, indica que el predio descrito se encuentra con hipoteca. Que de acuerdo al memorando No. 1261-DACRM-DCR-15 de fecha noviembre 14 de 2015, la Dirección de Avalúos, Catastros y Registro, en su parte pertinente señala: "…la propiedad de código catastral 1173201000 se encuentra ubicada en la Ciudadela ULEAM lote 01 de la manzana "Z", área del predio 350,00m2, de propiedad de los hermanos Darío Xavier, María Gabriela, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla…, dicho código catastral a la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales. Que, conforme al Titulo de Crédito No. 000362219 de fecha 02 de enero de 2015, se realizó el pago del impuesto predial del predio a nombre del Sr. Guzmán Andocilla Darío y Hnas., de clave catastral No. 1173201000.

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio "SAGITARIO", se compone de las siguientes plantas:
Planta baja: Suite, área común (parqueaderos y bodega de equipos)

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

Primer piso alto: Departamento 101, área común
Segundo piso alto: Departamento 201, aérea común
Tercer piso alto: Departamento 301, área común
Terraza: Área Común.

3.- **AREAS GENERALES**

- **AREA TOTAL DE TERRENO: 350.00m2**
- **AREA NETA: 610.42m2**
- **AREA COMUN: 506.83m2**
- **AREA TOTAL DE CONSTRUCCIONES: 1117,25m2**

4.- **CONCLUSIONES:**

Que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del Edificio "SAGITARIO", y, por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la declaratoria de propiedad horizontal articulo 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 del Edificio "SAGITARIO", de propiedad de los Hermanos Darío Xavier, María Gabriela, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla.

Que, mediante memorando No. 051 -DGJ-AAV-2016, de fecha 12 de enero de 2016 suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), emite pronunciamiento legal con respecto a lo la comunicación presentada por el señor Xavier Guzmán Andocilla, que solicita la aprobación del proyecto de estudio de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "Sagitario" ubicado en la Ciudadela Universitaria Mz. "Z" Lote 01 de la Ciudad de Manta , en los siguientes términos: En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"SAGITARIO",** por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Xavier Guzmán Andocilla, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"SAGITARIO"** de propiedad de los hermanos Darío Xavier, María Gabriela, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla, ubicada en la Ciudadela Universitaria lote No. 01 de la

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

manzana "Z" de la Parroquia y Cantón Manta; y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SAGITARIO" de propiedad de los hermanos Darío Xavier, María Gabriela, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla, ubicada en la Ciudadela Universitaria lote No. 01 de la manzana "Z" de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1173201000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano-Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

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

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

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

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

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

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble
4531

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17003749, certifico hasta el día de hoy 24/02/2017 10:58:02, la Ficha Registral Número 4531.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1173201000
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: miércoles, 09 de julio de 2008
Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Un lote de terreno ubicado en la actual Ciudadela ULEAM, signado como lote CERO UNO, de la Manzana Z de la Parroquia y Cantón Manta: dentro de las siguientes medidas y linderos; POR EL FRENTE; con catorce metros y lindera con calle U - trece. POR ATRÁS: Con catorce metros y lindera con lote número doce de la Propiedad del Doctor Vicente de León. POR EL COSTADO DERECHO: Con veinticinco metros y lindera con lote número cero-dos del Licenciado Edgar Marchan Plúa; y. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con veinticinco metros y lindera con Avenida U- Cuatro. Con una superficie total de: TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1857	20/oct./1988	5.465	5.470
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	259	16/feb./1989	753	758
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1589	14/sep./1989	4.633	4.637
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	343	18/feb./1991	1.647	1.651
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1927	20/jul./2001	16.198	16.205
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	135	14/ene./2005	2.031	2.038
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2008	24/jul./2008	28.355	28.364
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	38	07/ene./2014	676	709

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 20 de octubre de 1988
Número de Inscripción: 1857
Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA
Número de Repertorio: 2739
Folio Inicial:5.465
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA
Folio Final:5.470
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de octubre de 1988
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Que la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, esta representado por su Rector Dr. Medardo Mora Solórzano, El Consejo Universitario de la Universidad Laica ELOY ALFARO de Manabí,en sesión de cuatro de Abril de mil novecientos ochenta y ocho, acogiendo el pedido de la Comision Económica y de presupuesto resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación una área de terreno de trece punto siete Héctareas, ubicados en el sector Noreste, colindantes con su actual Ciudadela Universitaria, para destinarlos a favorecer programas de viviendas de sus empleados y profesores.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio

24 FEB. 2017

COMPRADOR	8000000000000075	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	8000000000001698	COMPAÑIA PESQUERA RIO CAÑA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 16 de febrero de 1989 **Número de Inscripción:** 259 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 348 Folio Inicial:753

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:758

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de febrero de 1989

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañia Pesquera Rio Caña. S.A.esta representada por el Señor Ricardo Delgado Aray. y la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, esta representada por el Dr. Medardo Mora Solórzano. El consejo universitario de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, en sesión de octubre de l.988, acogido al anterior pedido de la comisión económica y de presupuesto resolvió declarar de utilidad publica con fines de expropiación una área de terreno adicional de ciento cuarenta y ocho mil ciento diecinueve coma treinta y un metros cuadrados. ubicado en el Sector Noroeste, colidantes con sus actuales predios para destinarlos a favorecer programas de viviendas de sus empleados y profesores .Compraventa y Rectificacion de una Compraventa.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000001718	PROFESORES EMPLEADOS DE LA U.L.E.A.M.	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	8000000000001698	COMPAÑIA PESQUERA RIO CAÑA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 14 de septiembre de 1989 **Número de Inscripción:** 1589 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2324 Folio Inicial:4.633

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:4.637

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 05 de septiembre de 1989

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí esta representada por el Doctor Medardo Mora Solórzano..a) El consejo Universitario de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, en sesión del 24 de mayo de l.989. resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación un área de terreno adicional de setenta y tres mil ciento catorce coma diez metros cuadrados ubicados en el sector Noreste.colindantes con sus actuales predios. para destinarlo a completar la ciudadela destinada para futura construcción de viviendas de sus empleados y profesores.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000000075	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	8000000000000102	COMPAÑIA PESQUERA RIO CAÑA	NO DEFINIDO	MANTA	

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
24 FEB 2017

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 18 de febrero de 1991 **Número de Inscripción:** 343 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 577 Folio Inicial:1.647
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:1.651
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 de noviembre de 1990
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Entrega de un lote de terreno ubicado en las Inmediaciones de la Universidad de la Ciudad de Manta lote de terreno número cero uno de trescientos cincuenta metros cuadrados ubicado en la Manzana "Z" que mide de frente catorce metros y de fondo veinticinco metros.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1301718696	MORAN GONZALEZ MIGUEL	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000000075	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1857	20/oct./1988	5.465	5.470
COMPRA VENTA	259	16/feb./1989	753	758
COMPRA VENTA	1589	14/sep./1989	4.633	4.637

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 20 de julio de 2001 **Número de Inscripción:** 1927 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 3450 Folio Inicial:16.198
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:16.205
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 06 de julio de 2001
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

El lote de terreno signado con el número Cero Uno, de la Manzana "Z", en la Urbanización Universitaria ubicada en las Inmediaciones de la Universidad de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1303479826	LOPEZ ALONZO MILTON NERY	CASADO(A)	MANTA	MANTA
VENDEDOR	1301718696	MORAN GONZALEZ MIGUEL	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301842165	TRUEBA SANTANA ALICIA DOLORES	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	343	18/feb./1991	1.647	1.651

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 14 de enero de 2005 **Número de Inscripción:** 135 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 230 Folio Inicial:2.031
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:2.038
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:

24 FEB 2017

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de diciembre de 2004

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

El lote de terreno signado con el número Cero Uno, de la Manzana "Z", en la Urbanización Universitaria ubicada en las Inmediaciones de la Universidad de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1300385554	ROCA ZAMBRANO JOSE EUGENIO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1303479826	LOPEZ ALONZO MILTON NERY	CASADO(A)	MANTA	MANTA
VENDEDOR	1302476146	ALCIVAR ALAVA ANDREA ROSARIO	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1927	20/jul./2001	16.198	16.205
COMPRA VENTA	165	16/dic./1944	54	54

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 24 de julio de 2008 **Número de Inscripción:** 2008 Tomo:49

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 3894 Folio Inicial:28.355

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:28.364

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 de julio de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Las menores Maria Gabriela y Daniela Estefania Guzman Andocilla debidamente representadas por su madre la Sra. Monica Gabriela Andocilla Andrade. Terreno ubicado en la actual Ciudadela ULEAM, signado como lote Cero Uno, de la Manzana Z de la parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000083315	GUZMAN ANDOCILLA DANIELA ESTEFANIA	NO DEFINIDO	MANTA	
COMPRADOR	8000000000083314	GUZMAN ANDOCILLA MARIA GABRIELA	NO DEFINIDO	MANTA	
COMPRADOR	1722256979	GUZMAN ANDOCILLA DARIO XAVIER	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1300385554	ROCA ZAMBRANO JOSE EUGENIO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301242283	MERA CEVALLOS GLADYS AZUCENA	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	135	14/ene./2005	2.031	2.038

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[8 / 8] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : martes, 07 de enero de 2014 **Número de Inscripción:** 38 Tomo:2

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 176 Folio Inicial:676

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:709

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 23 de diciembre de 2013

Fecha Resolución:

Registrador Público Municipal
Registro de la Propiedad de Manta-EP
24 FEB. 2017

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y FIANZA SOLIDARIA: Sobre el bien inmueble compuesto de un lote de terreno y edificio ubicado en la actual Ciudadela ULEAM, signado con el lote CERO UNO, de la manzana Z de la parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	8000000000006082	BANCO DELBANK S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR	1707787584	GUZMAN SEGURA JORGE FERNANDO	CASADO(A)	MANTA	
FIADOR HIPOTECARIO	1722256979	GUZMAN ANDOCILLA DARIO XAVIER	SOLTERO(A)	MANTA	
FIADOR HIPOTECARIO	8000000000008314	GUZMAN ANDOCILLA MARIA GABRIELA	SOLTERO(A)	MANTA	
FIADOR HIPOTECARIO	8000000000008315	GUZMAN ANDOCILLA DANIELA ESTEFANIA	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2008	24/jul./2008	28.355	28.364

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	7
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
<<Total Inscripciones>>	**8**

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

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

Emitido a las : 10:58:02 del viernes, 24 de febrero de 2017

A peticion de: VALLE CEDEÑO OSCAR FILAMIR

Elaborado por :MAIRA SALTOS MENDOZA
1310137110

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

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

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
24 FEB. 2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 084103

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predi URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN perteneciente GUZMAN ANDOCILLA DARIO Y HNAS.
ubicad CIUD. ULEAM MZ -Z LOTE # 01
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de $380306.34 TRESCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS SEIS DOLARES CON 34/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACEPTACIÓN DE COMPRAVENTA

Elaborado: Andrés Chancay

Manta 10 DE MARZO DEL 2017

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

Ab. Santiago Fierro Urresta NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 113009

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

GUZMAN ANDOCILLA DARIO Y HNAS.

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

10 MARZO 2017
Manta.

VALIDO PARA **LA CLAVE:**
1173201000 CIUD. ULEAM MZ -Z LOTE # 01

Manta, diez de marzo del dos mil diecisiete

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTON MANTA

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: 911

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

COMPROBANTE DE PAGO
000022700

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.: 1722256979
NOMBRES: GUZMAN ANDOCILLA DARIO Y HNAS.
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: CIUD. ULEAM MZ-Z LOTE # 01

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 485334
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 14/03/2017 11:26:45

ÁREA DE SELLO

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
	TOTAL A PAGAR	

VALIDO HASTA: lunes, 12 de junio de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL: CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Ab. Santiago Fierro Urresta NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 140919

Nº 140919

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

No. Electrónico: 47536

Fecha: *2 de marzo de 2017*

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

El Predio de la Clave: *1-17-32-01-000*

Ubicado en: *CIUD. ULEAM MZ -Z LOTE # 01*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *350,00* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1722256979	*GUZMAN ANDOCILLA DARIO Y HNAS.*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**32725,00**
CONSTRUCCIÓN:	**347581,34**
	380306,34

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

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

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Ab. Santiago Fierro Urresta NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA

Impreso por: MARIS REYES 02/03/2017 10:40:05

Guayaquil, 08 de marzo del 2017.

Oficio No. GG-541-2017

Señor Abogado:
Santiago Enrique Fierro Urresta
Notario Público (E) Cuarto del Cantón Manta.-
Manta.-

De mi consideración:

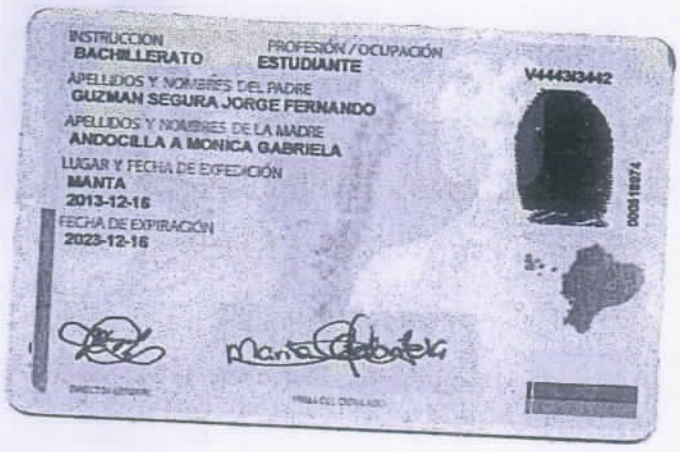
Por la presente y a petición del señor Jorge Guzmán Segura, autorizo expresamente para que se eleve a escritura pública la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio Sagitario aprobado mediante Resolución No. 370-SM-E-PGL emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta el 11 de marzo del 2016, de propiedad de los señores Darío Xavier Guzmán Andocilla, Daniela Estefanía Guzmán Andocilla y María Gabriela Guzmán Andocilla, ubicado en la actual ciudadela ULEAM, signado como lote CERO UNO, de la manzana Z de la parroquia y cantón Manta, inmueble que se encuentra hipotecado a favor del Banco DelBank S.A., mediante escritura pública otorgada ante el abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón Manta, el 23 de diciembre del 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 07 de enero del 2014.

Se deja constancia que la hipoteca abierta, anticresis, prohibición voluntaria de enajenar y gravar y fianza solidaria constituida en la escritura pública antes referida permanecerán vigentes e inalterables así como todas y cada una de las clausulas de la escritura en la cual se constituyeron, hasta la total cancelación de las obligaciones adeudadas y garantizadas a favor de Banco DelBank.

Atentamente,

BANCO DELBANK S.A.
SUCURSAL MANTA

Econ. Javier Delgado Oviedo
Gerente General
Banco DelBank



Ab. Santiago Tierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL DE DISCAPACIDADES
CARNÉ DE DISCAPACIDAD

CONADIS

GUZMAN ANDOCILLA
MARIA GABRIELA

CARNÉ No.: 1313814137

DISCAPACIDAD: 24316

PORCENTAJE: AUDITIVA
50 %

FIRMA O HUELLA DIGITAL

EL PORTADOR DEL PRESENTE CARNÉ TIENE ACCESO A LOS DERECHOS CONSAGRADOS EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, CONVENCIÓN SOBRE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y SU PROTOCOLO FACULTATIVO Y BENEFICIOS DETERMINADOS EN LA LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES.

DIRECCIÓN DOMICILIARIA:

CALLE 16 ENTRE AVENIDA 19 Y 30

2013-08-25

PROVINCIA DE CARNETIZACIÓN: MANABI

08 Nº 414100

FIRMA AUTORIZADA

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

No. 172225871-0

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
GUZMAN ANDOCILLA DANIELA ESTEFANIA
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
BENALCAZAR
FECHA DE NACIMIENTO 1991-12-18
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL SOLTERO

IGM 16 08 573 10

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ESTUDIANTE

V4443V4442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUZMAN SEGURA JORGE FERNANDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ANDOCILLA ANDRADE MONICA GABRIELA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2016-10-25
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-10-25

0006738B2

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PROCESO ELECTORAL 2017
19 DE FEBRERO 2017

CNE

002
JUNTA No.

002 - 224
NÚMERO

1722258710
CÉDULA

GUZMAN ANDOCILLA DANIELA ESTEFANIA
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

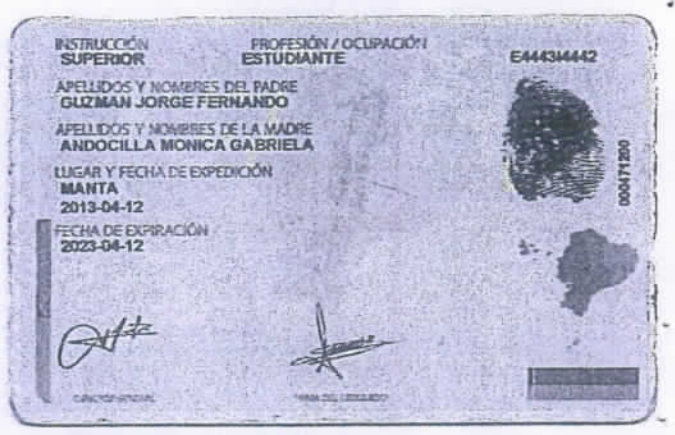
MANTA
CANTÓN

ZONA: 3

MANTA
PARROQUIA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTON MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 172225697-9
APELLIDOS Y NOMBRES
GUZMAN ANDOCILLA
DARIO XAVIER
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
CHIMBACALLE
FECHA DE NACIMIENTO 1987-12-04
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO


INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE
E444314442
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUZMAN JORGE FERNANDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ANDOCILLA MONICA GABRIELA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-04-12
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-04-12
0004171200

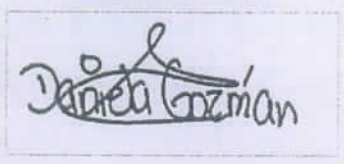
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PROCESO ELECTORAL 2017
19 DE FEBRERO 2017
042
JUNTA No
042 - 083
NUMERO
1722256979
CÉDULA
GUZMAN ANDOCILLA DARIO XAVIER
APELLIDOS Y NOMBRES
MANABI
PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
MANTA
CANTÓN
ZONA: 1
MANTA
PARROQUIA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Ab. Santiago Fierro Urresta NOTARIO CUARTO (E) NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1722258710

Nombres del ciudadano: GUZMAN ANDOCILLA DANIELA ESTEFANIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/BENALCAZAR

Fecha de nacimiento: 18 DE DICIEMBRE DE 1991

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: ----------

Fecha de Matrimonio: ----------

Nombres del padre: GUZMAN SEGURA JORGE FERNANDO

Nombres de la madre: ANDOCILLA ANDRADE MONICA GABRIELA

Fecha de expedición: 25 DE OCTUBRE DE 2016

Información certificada a la fecha: 17 DE MARZO DE 2017

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA

N° de certificado: 175-013-62615

175-013-62615

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.17 09:16:26 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

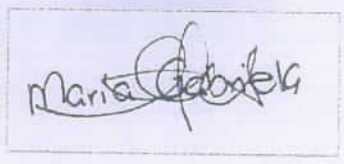
Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.

Confirme la información ingresando el número de certificado en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1313814137

Nombres del ciudadano: GUZMAN ANDOCILLA MARIA GABRIELA

Condición del cedulado: DISCAPACIDAD FISICA

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/CHAUPICRUZ

Fecha de nacimiento: 15 DE DICIEMBRE DE 1995

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: ----------

Fecha de Matrimonio: ----------

Nombres del padre: GUZMAN SEGURA JORGE FERNANDO

Nombres de la madre: ANDOCILLA A MONICA GABRIELA

Fecha de expedición: 16 DE DICIEMBRE DE 2013

Información certificada a la fecha: 17 DE MARZO DE 2017
Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 174-013-62475

174-013-62475

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.17 09:17:50 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.
Confirme la información ingresando el número de certificado en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Ab. Santiago Fierro Urresta NOTARIO CUARTO (E) NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1722256979

Nombres del ciudadano: GUZMAN ANDOCILLA DARIO XAVIER

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/CHIMBACALLE

Fecha de nacimiento: 4 DE DICIEMBRE DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: ----------

Fecha de Matrimonio: ----------

Nombres del padre: GUZMAN JORGE FERNANDO

Nombres de la madre: ANDOCILLA MONICA GABRIELA

Fecha de expedición: 12 DE ABRIL DE 2013

Información certificada a la fecha: 17 DE MARZO DE 2017

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA

N° de certificado: 176-013-62653

176-013-62653

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.17 09:17:08 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

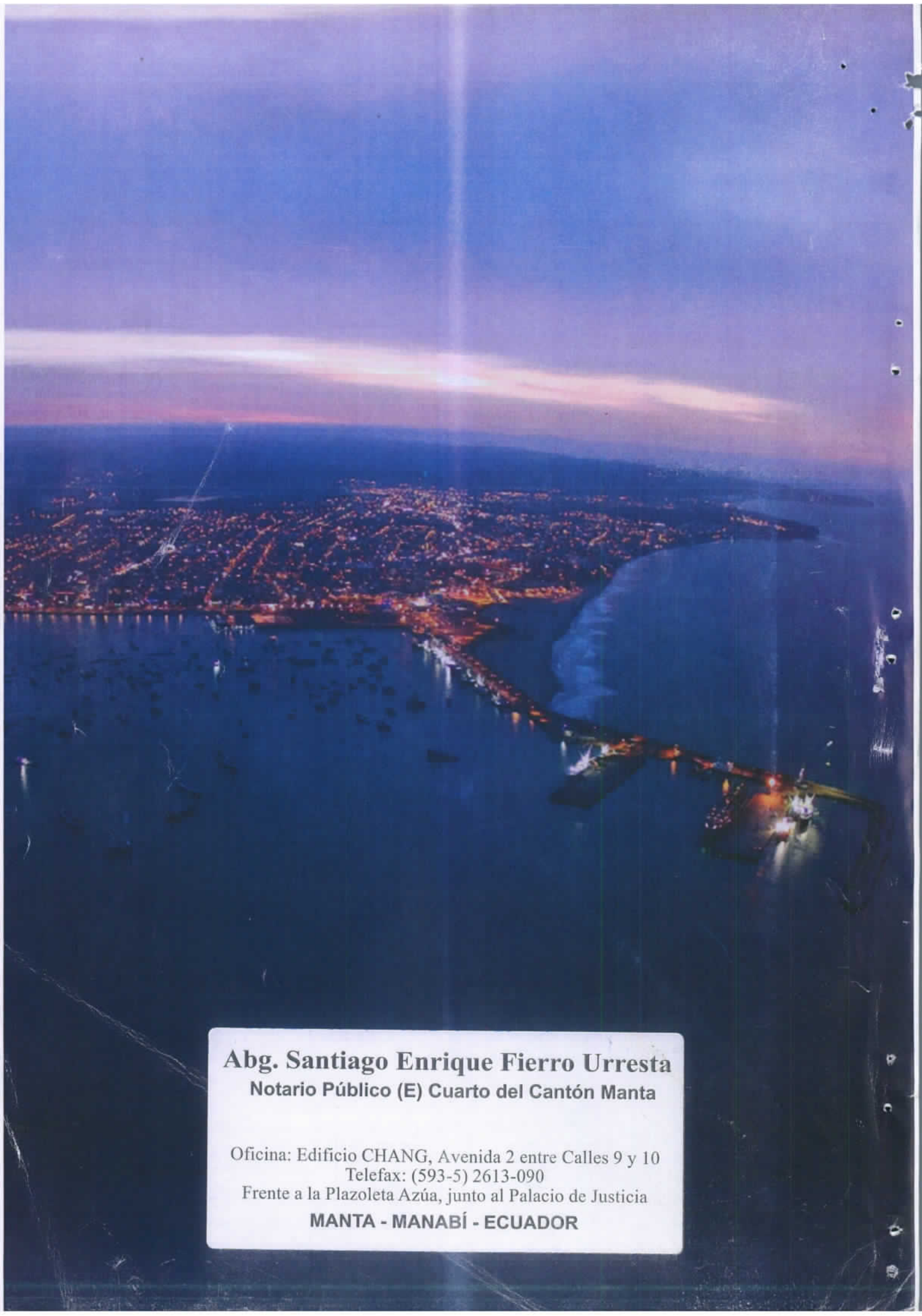
Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.

Confirme la información ingresando el número de certificado en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE **PRIMER** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- **CODIGO: 2017.13.08.004.P00789- DOY FE.-**

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTON MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E)
NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA



Abg. Santiago Enrique Fierro Urresta
Notario Público (E) Cuarto del Cantón Manta

Oficina: Edificio CHANG, Avenida 2 entre Calles 9 y 10
Telefax: (593-5) 2613-090
Frente a la Plazoleta Azúa, junto al Palacio de Justicia
MANTA - MANABÍ - ECUADOR

1173201

EDIFICIO

SAGITARIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: PH# 06 - 13288
Fecha: 22/03/16
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
01-12-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "SAGITARIO"

PROPIETARIO:

SR. DARIO XAVIER GUZMAN ANDOCILLA Y HERMANAS

MANTA, AGOSTO DEL 2013

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH#06-13288
APROBACIÓN DE:
Fecha: 22/03/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO AÉREA DE CONTROL URBANO

ARQ. JAIME MEZA VERA
Reg. Prof. CAE – M - 339

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO AÉREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 01-12-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA × MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Manta – Manabí – Ecuador / 0992226636

ESTUDIO DE PROFUNDIDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "SAGITARIO"

CONTENIDO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.0.- DATOS GENERALES: UBICACIÓN
DESCRIPCIÓN GENERAL

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARIZADAS DE
LOS DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1 .-AREAS POR PLANTAS

4.2 .-AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE ÁREAS NETAS, ÁREAS COMUNES
Y TERRENO DE LOS DEPARTAMENTOS.

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS

7.0.- REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

8.0.- PLANOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1- AREA DE TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en las que se encuentran implantadas las edificaciones, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCIÓN:
Comprende la totalidad del área de construcción, incluyendo, departamentos, suite.

1.3.- AREA COMÚN:
Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como parqueaderos, portales, pasillos, escalera, terraza, etc.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:
Es la resultante o suma de todas las áreas vendibles de los departamentos y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común de las edificaciones.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos y suite; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como Instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada; igualmente, le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5.- ALÍCUOTA:
Número de cuatro decimales que representa una parte de todas las edificaciones correspondiente a cada departamento y suite. La suma de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:
Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento y suite para efectos de tributación y copropiedad.

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

1. El terreno en que se encuentran implantadas las edificaciones
2. Los ingresos principales y las escaleras exteriores.
3. La estructura o elementos resistentes de las edificaciones.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan las edificaciones con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones y ventilación.
6. Las fachadas de las edificaciones y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
8. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable de las edificaciones.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. La zona destinada a parqueadero y terraza

12. Todas las demás partes y elementos de las edificaciones que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:
Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento y suite, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO Y SUITE:
Representa el costo total de cada departamento y suite, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y suite y las cuotas de área común y de terreno que le correspondan.

Existen dos tipos de valores de cada departamento y suite: El Comercial Municipal y el Comercial Real. El primero de acuerdo con el avalúo catastral vigente; y, el comercial real que es el de promoción y venta de los departamentos de la edificación.

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

La edificación se encuentra construida sobre un terreno esquinero ubicado en la ciudadela Universitaria, Manzana "Z", lote # 1, de la parroquia urbana Manta del cantón Manta y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Norte:** lindera con el lote 2 en 25.00 m
- **Por el Sur:** lindera con la avenida U-4 en 25.00 m
- **Por el Este:** lindera con el lote 12 en 14.00 m
- **Por el Oeste:** lindera con Calle u-13 en 14.00 m

2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES:

El presente estudio está compuesto de un edificio, el cual se compone de las siguientes plantas:

Planta Baja:	Suite, área común (parqueaderos y bodega de equipos)
Primer Piso Alto:	Departamento 101, área común.
Segundo Piso Alto:	Departamento 201, área común.
Tercer Piso Alto:	Departamento 301, área común.
Terraza:	Área Común

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura: Hormigón armado
Entrepisos: Losas de hormigón armado
Escaleras: Hormigón armado
Paredes: Mampostería de ladrillo y bloque, enlucida y pintada
Pisos: De porcelanato.
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas en pisos y paredes.
Cubierta: Losa y Tapa gradas de hormigón armado
Ventanas: De aluminio y vidrio
Puertas: De madera

3.0.-ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS PLANTAS

3.1.-PLANTA BAJA

3.1.1.- SUITE.

Suite conformada por sala, comedor, cocina, lavandería, medio baño, dormitorio máster, vestidor y baño máster.

Medidas y linderos:

- **Por arriba:** lindera con el departamento 101
- **Por abajo:** lindera con terreno del edificio

- **Por el Frente:** partiendo desde el vértice noroeste hacia el este en 7.50m lindera con área común.

- **Por Atrás:** Partiendo desde el vértice sureste hacia el oeste en 1.00m; luego gira hacia el norte en 0.15m; luego gira hacia el oeste en 3.00m; luego gira hacia el norte en 0.45m; luego gira hacia el oeste en 1.80m; luego gira hacia el norte en 0.25m; luego gira hacia el oeste en 1.50m; luego gira hacia el sur en 0.25m; luego gira hacia el oeste en 0.40; lindera con la avenida U-4 en 25.00 m

- **Por el Costado Derecho:** Partiendo del vértice noreste hacia el sur en 8.60m; luego gira hacia el este en 0.20m; luego gira hacia el sur en 1.00m lindera con Área común y con el lote 12 en 14.00 m.

- **Por el Costado Izquierdo:** partiendo desde el vértice suroeste hacia el norte en 9.00m lindera con área común.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.2.-PRIMER PISO ALTO

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101.

Departamento ubicado en el nivel +3.36, conformado por sala, comedor, cocina, cuarto de lavandería, dormitorio máster con vestidor y baño, dormitorio 1 con baño, dormitorio 2 y 3 con baño compartido y un baño social.

Medidas y linderos:

•**Por arriba:** lindera con el departamento 201
•**Por abajo:** lindera con área común y suite

•**Por el Frente:** partiendo desde el vértice noroeste hacia el este en 0.60m; luego gira hacia el sur en 0.20m; luego gira hacia el este en 19.60m; lindera con espacio aéreo.

•**Por Atrás:** partiendo desde el vértice sureste hacia el oeste en 1.00m; luego gira hacia el norte en 0.15m; luego gira hacia el oeste en 3.00m; luego gira hacia el norte en 0.45; luego gira hacia el oeste en 7.15m; luego gira hacia el norte en 3.10m; luego gira hacia el oeste en 4.10m; luego gira hacia el sur en 1.20m; luego gira hacia el este en 0.10m; luego gira hacia el sur en 0.20m; luego gira hacia el oeste en 0.25m; luego gira hacia el sur en 1.30 m; luego gira hacia el este en 0.40m; luego gira hacia el sur en 1.70m; luego gira hacia el oeste 1.40m; luego gira hacia el norte en 0.55m; luego gira hacia el oeste en 3.50m; luego gira hacia el norte en 0.75m; luego gira hacia el oeste en 0.30m; lindera con espacio aéreo y área común.

•**Por el Costado Derecho:** partiendo desde el vértice noreste hacia el sur en 8.60m; luego gira hacia el este en 0.20m; luego gira hacia el sur en 1.00m; lindera con espacio aéreo

•**Por el Costado Izquierdo:** partiendo desde el vértice suroeste hacia el norte en 0.30m; luego gira hacia el oeste en 0.70m; luego gira hacia el norte en 4.10; luego gira hacia el este en 0.70m; luego gira hacia el norte en 3.30m; luego gira hacia el oeste en 0.20m; luego gira hacia el norte en 1.50m lindera con Área común y espacio aéreo

3.3.-SEGUNDO PISO ALTO

3.3.1.- DEPARTAMENTO 201.

Departamento ubicado en el nivel +6.36, conformado por sala, comedor, cocina, cuarto de lavandería, dormitorio máster con vestidor y baño, dormitorio 1 con baño, dormitorio 2 y 3 con baño compartido y un baño social.

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

Medidas y linderos:

•**Por arriba:** lindera con el departamento 301
•**Por abajo:** lindera con el departamento 101

•**Por el Frente:** partiendo desde el vértice noroeste hacia el este en 0.60m; luego gira hacia el sur en 0.20m; luego gira hacia el este en 19.60m; lindera con espacio aéreo.

•**Por Atrás:** partiendo desde el vértice sureste hacia el oeste en 1.00m; luego gira hacia el norte en 0.15m; luego gira hacia el oeste en 3.00m; luego gira hacia el norte en 0.45; luego gira hacia el oeste en 7.15m; luego gira hacia el norte en 3.10m; luego gira hacia el oeste en 4.10m; luego gira hacia el sur en 1.20m; luego gira hacia el este en 0.10m; luego gira hacia el sur en 0.20m; luego gira hacia el oeste en 0.25m; luego gira hacia el sur en 1.30 m; luego gira hacia el este en 0.40m; luego gira hacia el sur en 1.70m; luego gira hacia el oeste 1.40m; luego gira hacia el norte en 0.55m; luego gira hacia el oeste en 3.50m; luego gira hacia el norte en 0.75m; luego gira hacia el oeste en 0.30m; lindera con espacio aéreo y área común.

•**Por el Costado Derecho:** partiendo desde el vértice noreste hacia el sur en 8.60m; luego gira hacia el este en 0.20m; luego gira hacia el sur en 1.00m; lindera con espacio aéreo

•**Por el Costado Izquierdo:** . suroeste hacia el norte en 0.30m;; luego gira hacia el oeste en 0.90m; luego gira hacia el norte en 4.10; luego gira hacia el este en 0.90m; luego gira hacia el norte en 3.30m; luego gira hacia el oeste en 0.20m; luego gira hacia el norte en 1.50m lindera con Área común y espacio aéreo

3.4.-TERCER PISO ALTO

3.4.1.- DEPARTAMENTO 301.

Departamento ubicado en el nivel +9.36, conformado por sala, comedor, cocina, cuarto de lavandería, dormitorio máster con vestidor y baño, dormitorio 1 con baño, dormitorio 2 y 3 con baño compartido y un baño social.

•**Por arriba:** lindera con área comunal (terraza y tapa gradas)
•**Por abajo:** lindera con el departamento 201

•**Por el Frente:** partiendo desde el vértice noroeste hacia el este en 0.60m; luego gira hacia el sur en 0.20m; luego gira hacia el este en 19.60m; lindera con espacio aéreo.

•**Por Atrás:** partiendo desde el vértice sureste hacia el oeste en 1.00m; luego gira hacia el norte en 0.15m; luego gira hacia el oeste en 3.00m; luego gira hacia el norte en 0.45; luego gira hacia el oeste en 7.15m; luego gira hacia el norte en 3.10m; luego gira hacia el oeste en 4.10m; luego gira hacia el sur en 1.20m; luego gira hacia el este en 0.10m; luego gira hacia el sur en 0.20m; luego gira hacia el oeste en 0.25m; luego gira hacia el sur en 1.30 m; luego gira hacia el este en 0.40m; luego gira hacia el sur en 1.70m; luego gira hacia el oeste 1.40m; luego gira hacia el norte en 0.55m; luego gira hacia el oeste en 3.50m; luego gira hacia el norte en 0.75m;

luego gira hacia el oeste en 0.30m; lindera con espacio aéreo y área común.

•**Por el Costado Derecho:** partiendo desde el vértice noreste hacia el sur en 8.60m; luego gira hacia el este en 0.20m; luego gira hacia el sur en 1.00m; lindera con espacio aéreo

•**Por el Costado Izquierdo:** suroeste hacia el norte en 0.30m; luego gira hacia el oeste en 1.02m; luego gira hacia el norte en 4.10; luego gira hacia el este en 1.02; luego gira hacia el norte en 3.30m; luego gira hacia el oeste en 0.20m; luego gira hacia el norte en 1.50m lindera con Área común y espacio aéreo

ARQ. JAIME MEZA VERA
Reg. Prof. CAE – M - 339

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4,0,- INFORMACION PARA EL PROCESO

PISOS	AREA COMUN (M2)	AREA NETA (M2)	AREA TOTAL (M2)
PLANTA BAJA	280,84	69,16	350,00
PRIMER PISO ALTO	11,07	179,77	190,84
SEGUNDO PISO ALTO	11,07	180,42	191,49
TERCER PISO ALTO	11,07	181,07	192,14
TERRAZA	192,78		192,78
TOTALES	506,83	610,42	1.117,25

TERRENO		**350,00**
TOTAL DE CONSTRUCCION		**1.117,25**
AREA COMUN		**506,83**
AREA NETA VENDIBLE		**610,42**

5,0,- CUADRO DE AREAS NETAS, AREAS COMUNES Y TERRENO DE LOS DEPARTAMENTOS

SUITE Y DEPARTAMENTOS	AREA NETA (M2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (M2)	AREA COMUN (M2)	AREA TOTAL
SUITE	69,16	0,1133	39,65	57,42	126,58
DEPARTAMENTO 101	179,77	0,2945	103,08	149,26	329,03
DEPARTAMENTO 201	180,42	0,2956	103,45	149,80	330,22
DEPARTAMENTO 301	181,07	0,2966	103,82	150,34	331,41
	610,42	**1,0000**	**350,00**	**506,83**	**1117,25**

6,0,- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS

SUITE Y DEPARTAMENTOS			ALICUOTA %
SUITE			11,33
DEPARTAMENTO 101			29,45
DEPARTAMENTO 201			29,56
DEPARTAMENTO 301			29,66
		TOTAL	**100,00**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARQ. JAIME MEZA VERA
Reg. Prof. CAE – M - 339

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH#06-0288
APROBACIÓN DE:
Fecha: 22/02/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 21-12-2015

REGLAMENTO INTERNO

EDIFICIO "SAGITARIO"

PROPIETARIO:

SR. DARIO XAVIER GUZMAN ANDOCILLA Y HERMANAS

MANTA, AGOSTO DEL 2013

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARQ. JAIME MEZA VERA
Reg. Prof. CAE – M – 339

Manta – Manabí – Ecuador / 0992226636

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "SAGITARIO"

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ART. 1.- El Edificio "SAGITARIO" , está construido y actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso conservación y reparación.

ARTI. 2.- El Edificio "SAGITARIO", se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y suite, y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

ARTI. 3.- El Edificio "SAGITARIO", se encuentra ubicado en la ciudadela Universitaria, manzana "Z", lote #1' ,se ubican en la parroquia Manta del Cantón Manta y presenta las siguientes medidas y linderos de acuerdo a lo indicado en la Escritura Pública de Compraventa y autorizada en la ciudad de Manta el 8 de Julio del 2008, en la Notaria Publica Cuarta, e inscrita bajo el N.- 3670 del registro de Compraventa y anotada en el Repertorio General bajo el N.- 4531, y está sometido al régimen de propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de 1 Suite y tres Departamentos, de Planta Baja, Primer piso Alto, Segundo piso Alto y Tercer piso Alto.

ART. 4.- En los planos del edifico, de acuerdo con los reglamentos interno de la Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones, ubicación de los departamentos y suite, distribución de las plantas de los departamentos y suite, las especificaciones que integran los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.
Los planos referencia forman parte complementaria del presente reglamento por lo que lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES.

ART. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- La Suite y los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las

que separan un espacio de otro de distinto dueño, las que separan un departamento y suite de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.
Las paredes que delimitan los departamentos y suite con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye, ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada a las viviendas, el portal, las escaleras, el patio son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

ART. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del Edificio , que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario e independiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

ART. 8.- DERECHO DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

ART. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes están a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Edificio.

ART. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y éste reglamento;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio, en la proporción que le corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal reglamentaria impuesta por la ley y éste reglamento;
c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la ley y éste reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de Propiedad Horizontal y las de éste reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;

e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos y suite en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y teléfono de la persona que en la ausencia del copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivo en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios. El administrador no otorgara la certificación a que se refiere el artículo 9 del reglamento de Propiedad Horizontal sin la previa verificación de que el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia;
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del Edificio y mejora de los bienes comunes del Edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio legal correspondiente;
i) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.

ART. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijaran de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento y suite, representa porcentualmente con relación al Edificio.
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyos reajustes se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomará como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de aumento salarial por efectos de reforma en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS

SUITE Y DEPARTAMENTOS			ALICUOTA %
SUITE			11,38
DEPARTAMENTO 101			29,45
DEPARTAMENTO 201			29,56
DEPARTAMENTO 301			29,66
		TOTAL	100,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha:

Manta – Manabí – Ecuador / 0992226636

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES.

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

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejoras, los bienes comunes del Edificio.
b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador de edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero / arquitecto consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
c) Hacer uso absoluto de su departamento o suite contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del Edificio.
e) Establecer en los departamentos: depósitos, pensiones, etc. y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
f) Instalar máquinas que cusen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o mal olientes.
h) Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su departamento o suite.
j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos y suite del edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes de edificio.
l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada de las viviendas, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

n) Realizar actos contrarios a las leyes reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el Edificio.
o) Colocar ropa, alfombra o cosas algunas en las ventanas, balcones, o bienes comunes ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de las viviendas.
p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que implique peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
r) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro título legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador en la que además se determinará quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.
t) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del Edificio.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES:

ART. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a) Amonestación verbal en primera y por escrito a segunda instancia, por parte del administrador.
b) Imposición de multas de hasta un S.B.U.
c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere el lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del Edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha

en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.

e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentre en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
f) Publicar periódicamente la nómina de copropietario moroso en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

ART. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios salvo que por circunstancias especiales o fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios del Edificio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

ART. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION.

ART. 16.- Son órganos de la administración del Edificio "Sagitario"; la asamblea de copropietarios, el directorio y el administrador.

ART. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se componen de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del Edificio así como las relaciones de los dueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

ART. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de este por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.

ART. 19.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el administrador.

La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando este no lo hiciere por petición del administrador dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. 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 dejara constancia de los puntos a tratarse.

ART. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.

ART. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los propietarios. 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, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescripto en este reglamento.

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

ART. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario, o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

ART. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alícuotas) sobre los bienes comunes del Edificio.

ART. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representa más del 50% salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

ART. 26.- Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura residente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la asamblea.

ART. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.

d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que se surtan efectos legales.
e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
f) Autorizar a los copropietarios para que realicen las obras de modificación y aumento de los bienes comunes y en sus departamentos y suite cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio.
g) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
h) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente, y de manera especial cuando éste termine su período.
i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de la Propiedad Horizontal, sus reglamentos, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
j) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de Propiedad Horizontal, en su reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios, del Edificio.
k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio.

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

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO

ART. 28.- 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. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

ART. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del Edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimentos temporal o definitivo del director, actuara el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplente.

ART. 31.- Son atribuciones del director:

a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de la falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

ART. 32.- Son funciones de los vocales: contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

ART. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del Edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del Edificio.

ART. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON.-

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edifico en cuanto se relación al régimen de propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, interés, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos entendiéndose que tendrá las facultades, para los cuales los mandatarios necesitan poder o cápsulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con autorización del director.
d) Presentar a consideración de la asamblea, con periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo.
e) Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios y en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses de moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresara 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 mejoras de los bienes comunes del Edificio hasta los montos señalados por la asamblea.
j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
l) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tenga relación con el Edificio.
m) Conservar copias certificadas de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "Sagitario", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial 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 la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, y demás trabajadores del Edificio.
t) Controlar y súper vigilar las instalaciones comunales en formas periódicas, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las 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) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

ART. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelegido en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador. Sus funciones son honoríficas.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 36.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

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

EDIFICIO "SAGITARIO"

LOTE # 2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
APROBACIÓN DE: PH#06-B288
Fecha: 23/oct/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 01-12-2015

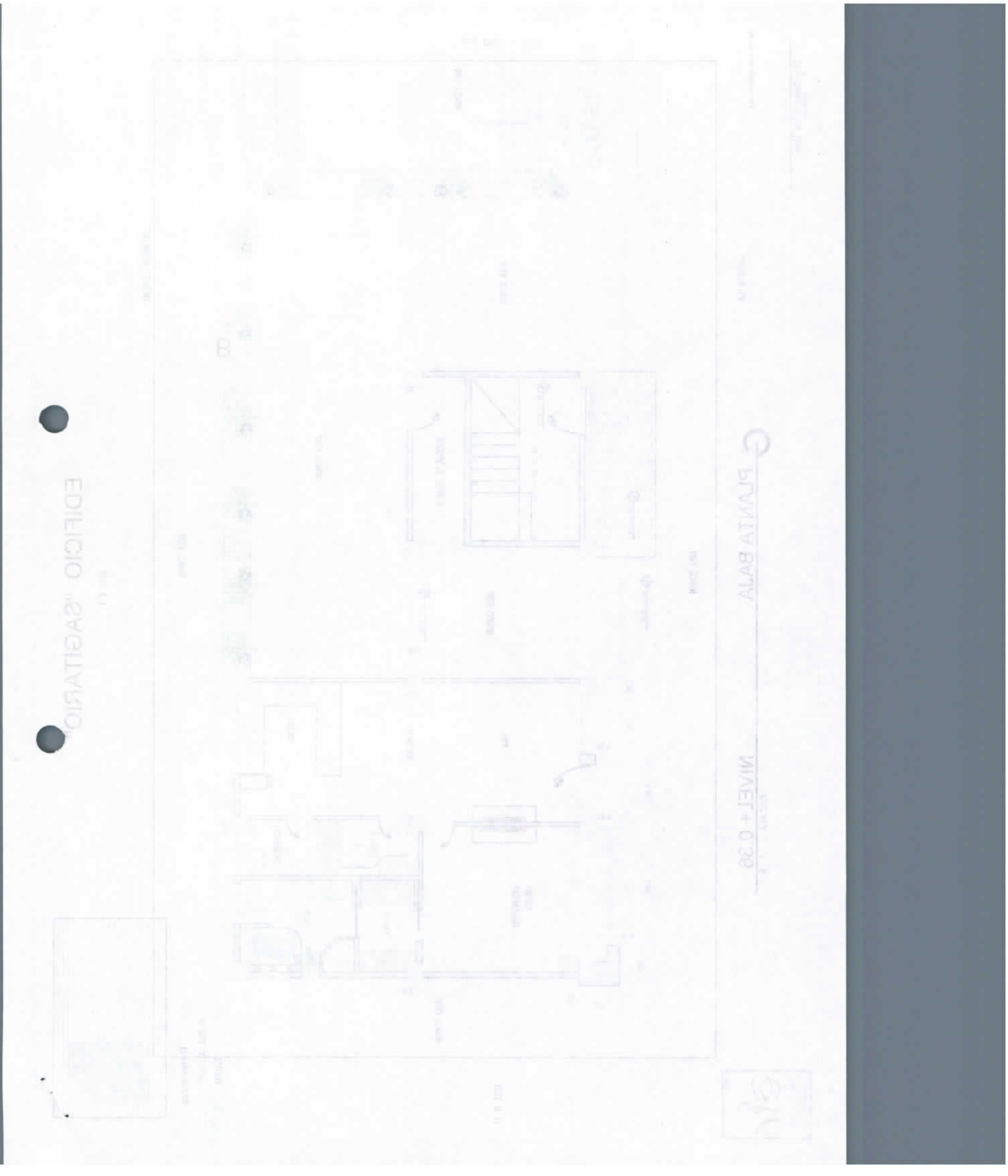
PROPIEDAD HORIZONTAL:

Arq. Jaime Meza Vera

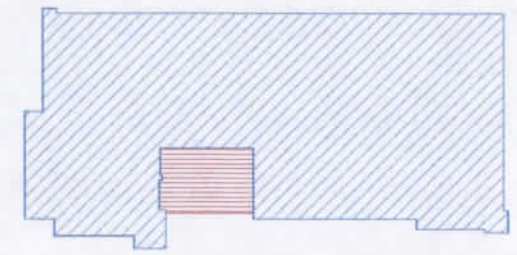
PLANTA BAJA — NIVEL+ 0.36

ESCALA.....1:75

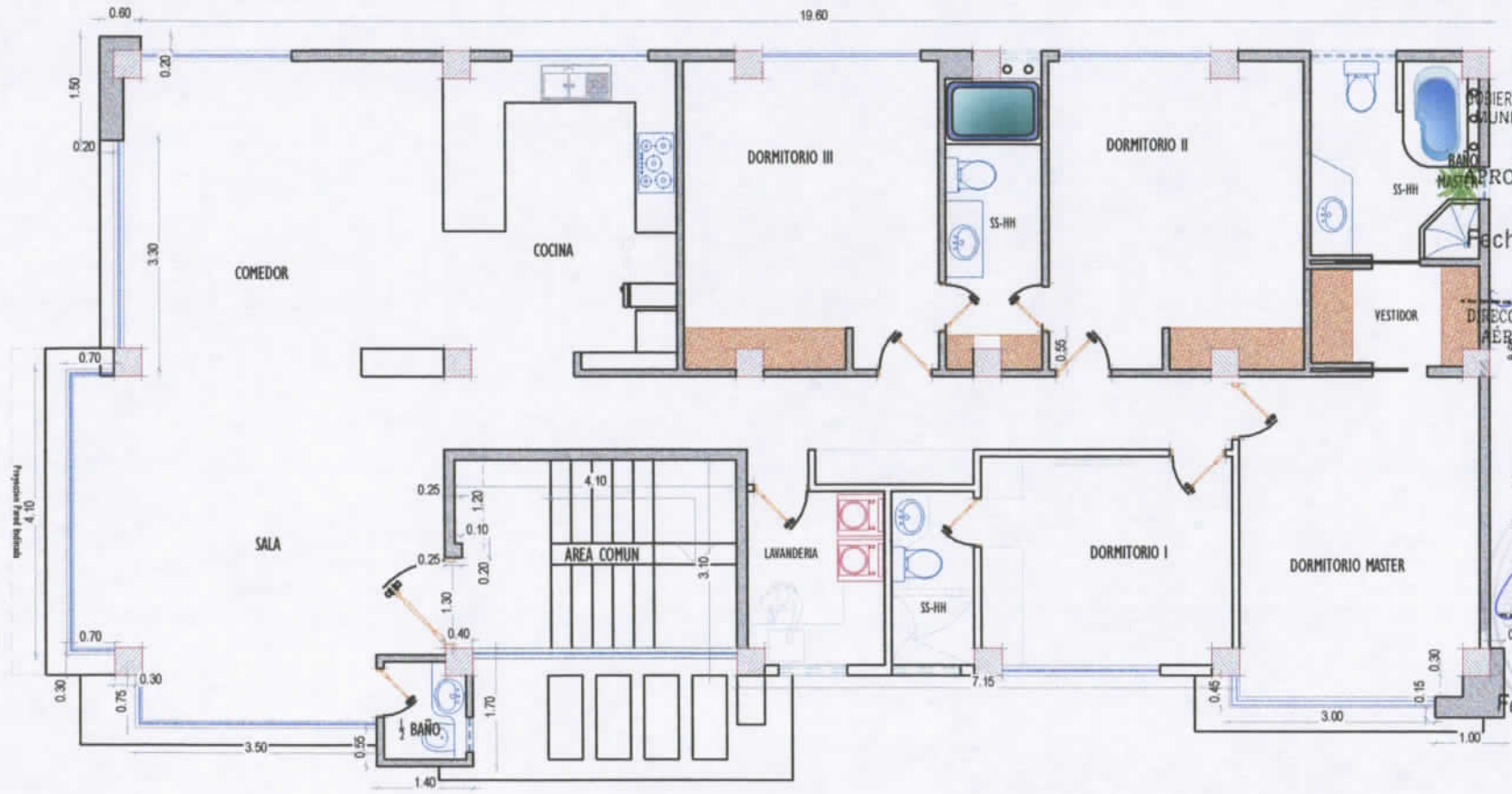
Jaime Meza Vera
Arquitecto
Planificación y Construcción


EDIFICIO "SAGITARIO"
PLANTA BAJA
+0.30

EDIFICIO "SAGITARIO"



Referencia
Area común
Departamento



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
APROBACIÓN DE: PH#06-13288
Fecha: 22/02/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 01-12-2015

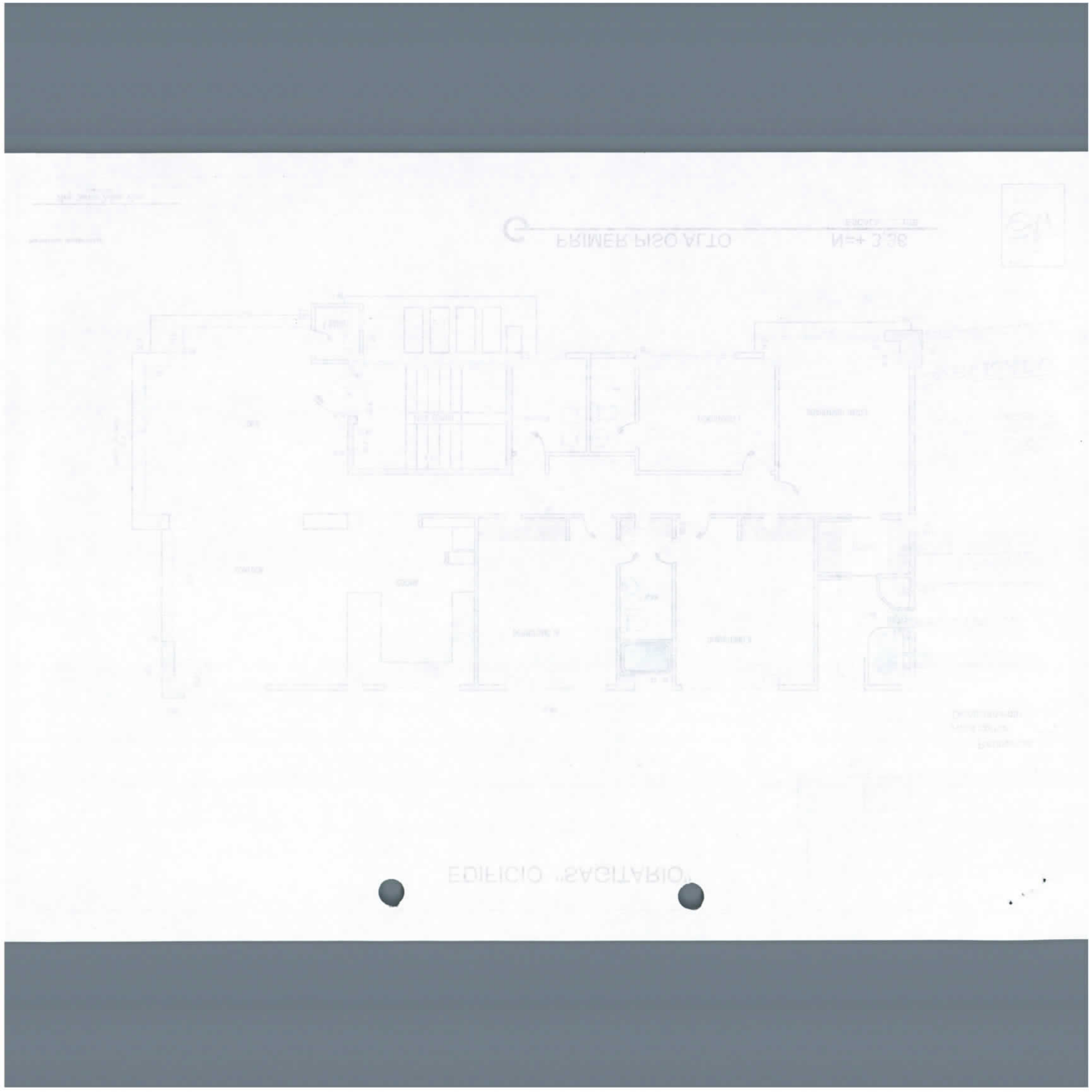
PROPIEDAD HORIZONTAL

Arq. Jaime Meza Vera.
066-m-339

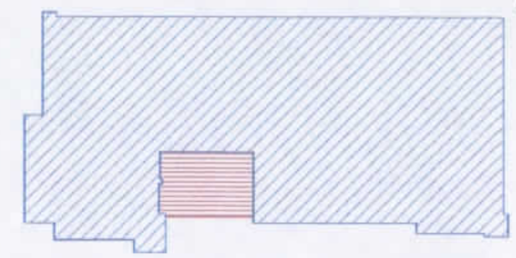
PRIMER PISO ALTO N=+ 3,36

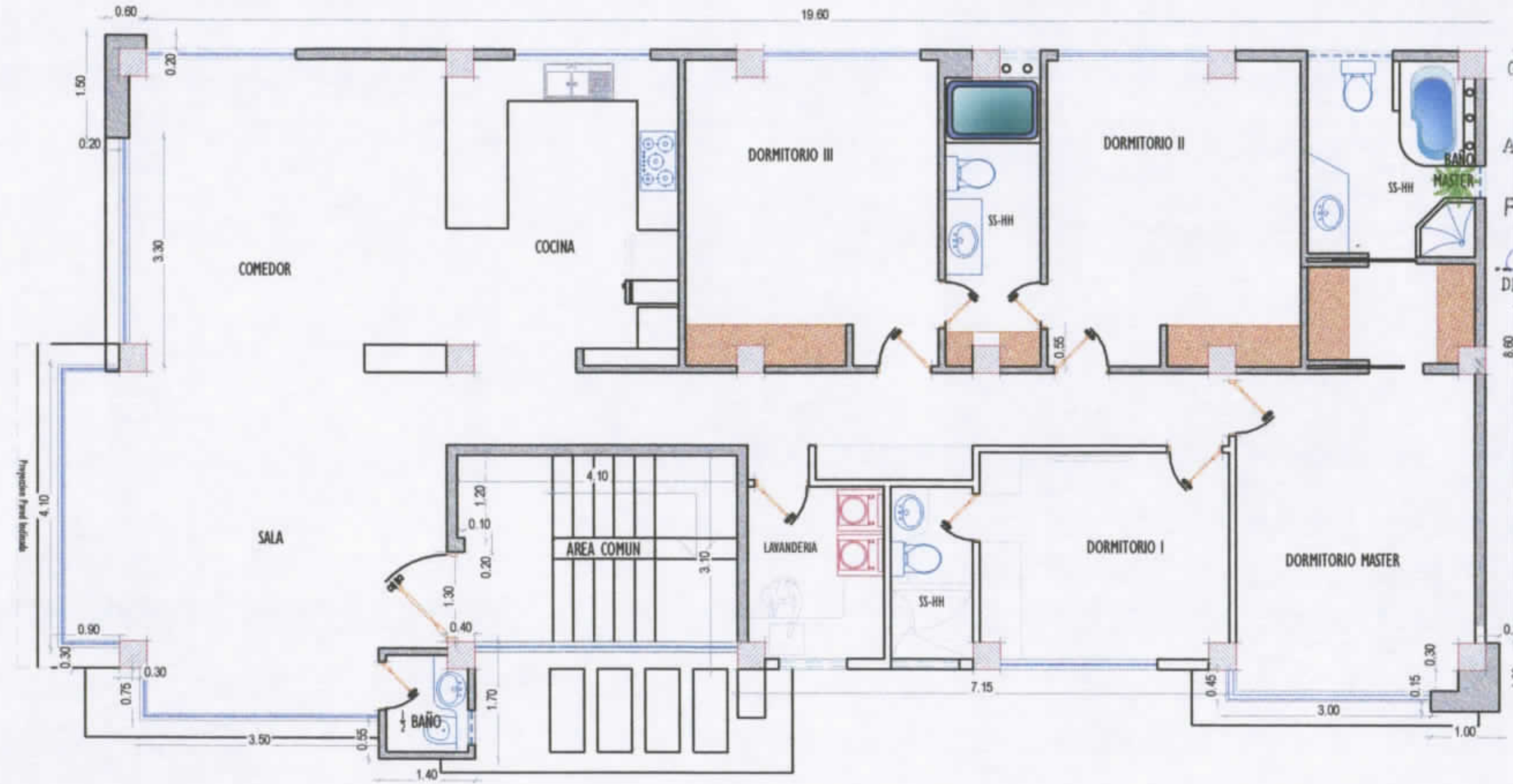
ESCALA.....1:75

Logotipo
Jaime Meza Vera
ARQUITECTO
Planificación & Construcción



EDIFICIO "SAGITARIO"





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 06-13288
APROBACIÓN DE:
Fecha: 22/03/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁEREA DE CONTROL URBANO

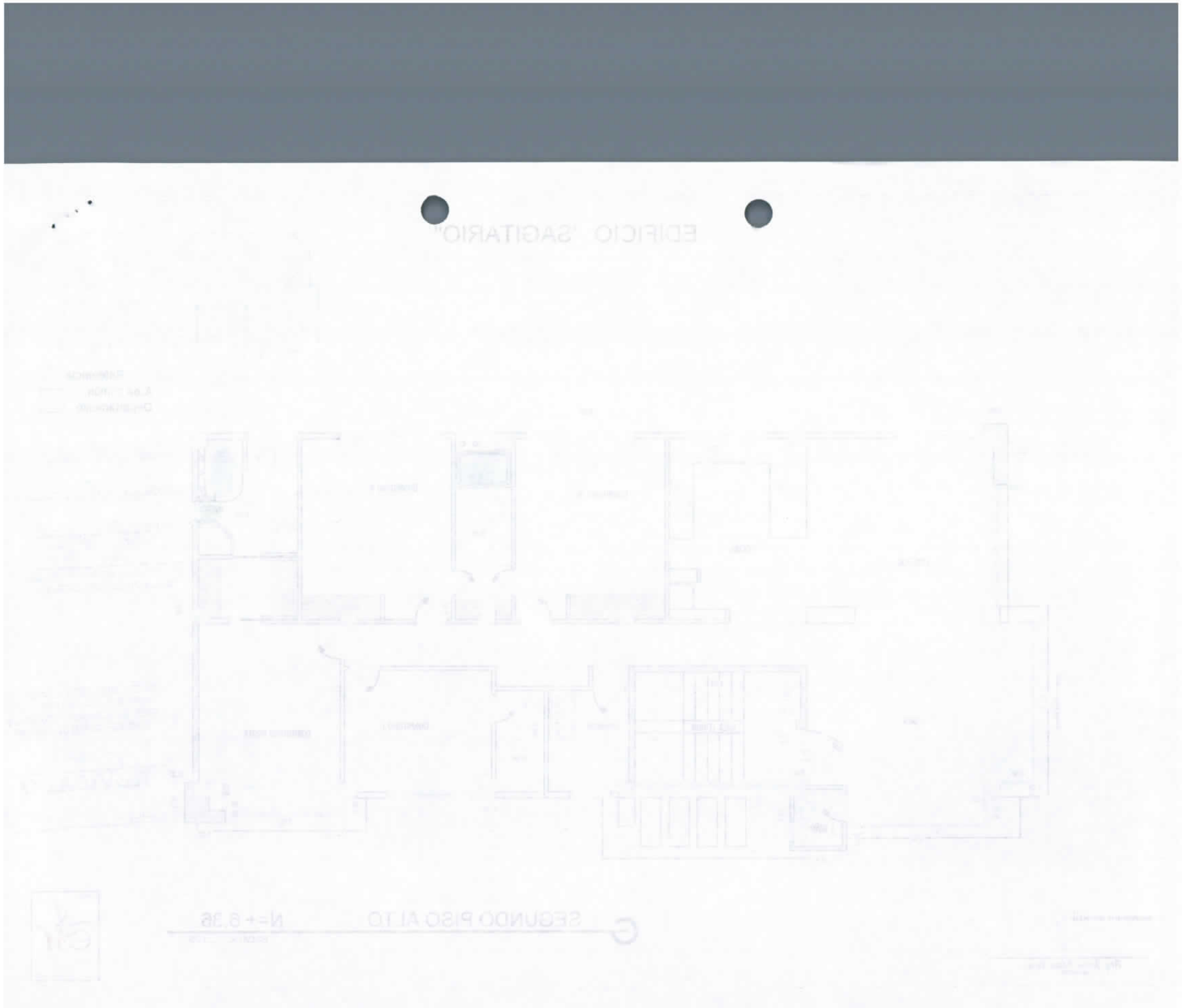
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁEREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 01-12-2015

PROPIEDAD HORIZONTAL:
Arq. Jaime Meza Vera.

SEGUNDO PISO ALTO

N=+ 6,36
ESCALA.........1:75

Jaime Meza Vera
Planificación & Construcción


EDIFICIO "SAGITARIO"
SEGUNDO PISO AL 1.D
N.+ 6.35

EDIFICIO "SAGITARIO"

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 06-13288
APROBACIÓN DE:
Fecha: 22/03/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

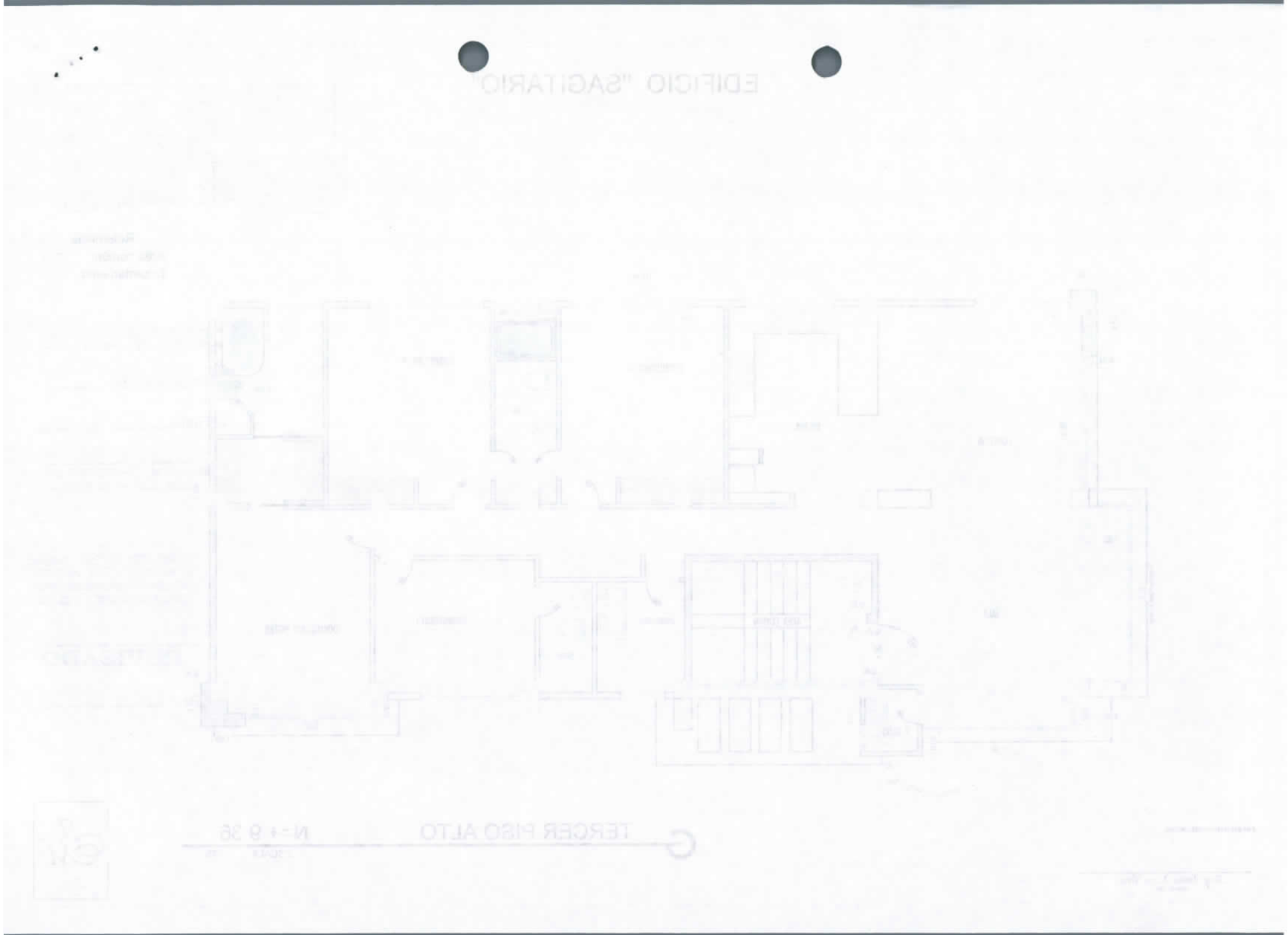
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 01-12-2015

PROPIEDAD HORIZONTAL

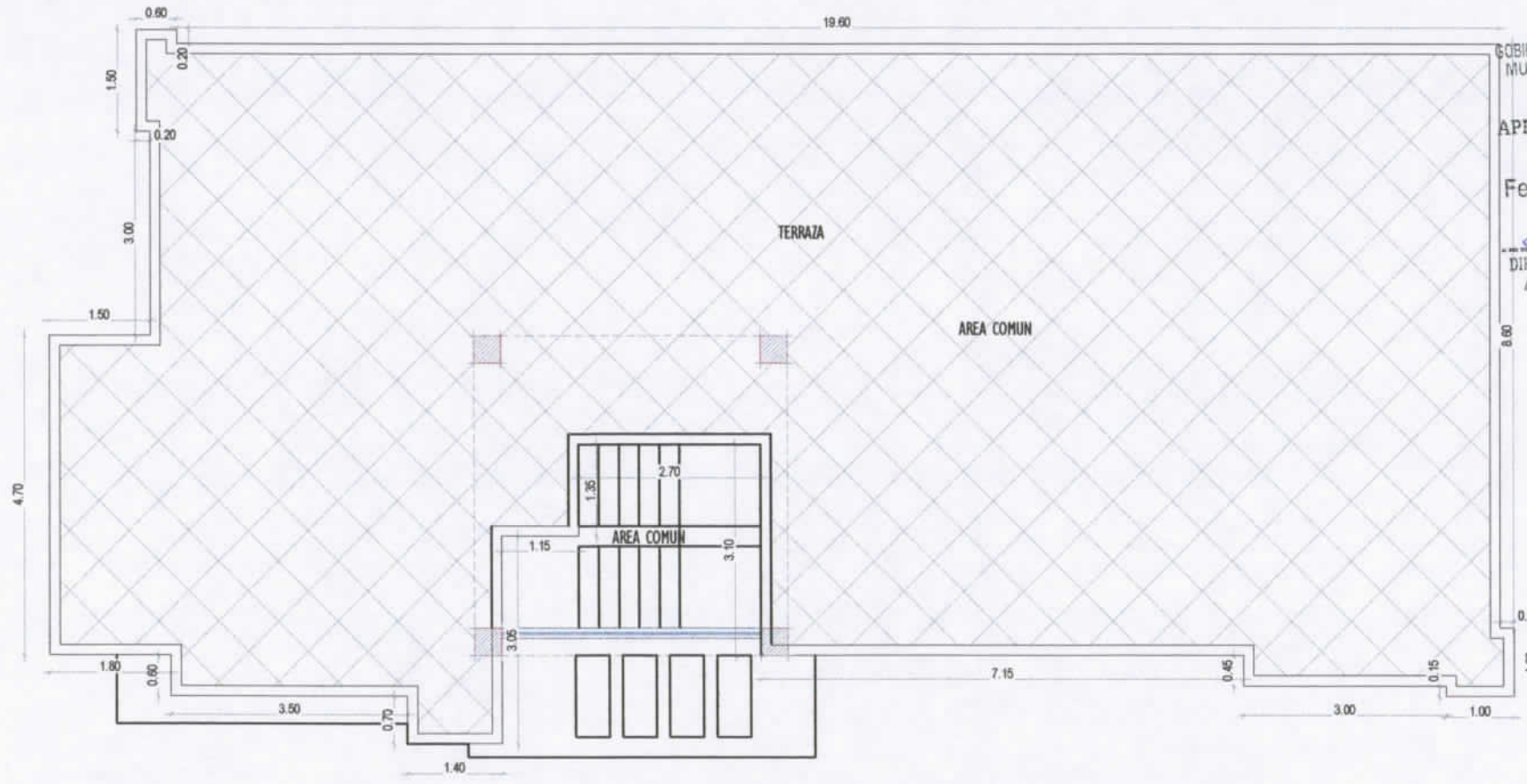
Arq. Jaime Meza Vera.

TERCER PISO ALTO   N=+ 9,36

ESCALA.........1:75



EDIFICIO "SAGITARIO"



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 06-13286
APROBACIÓN DE:
Fecha: 22/03/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

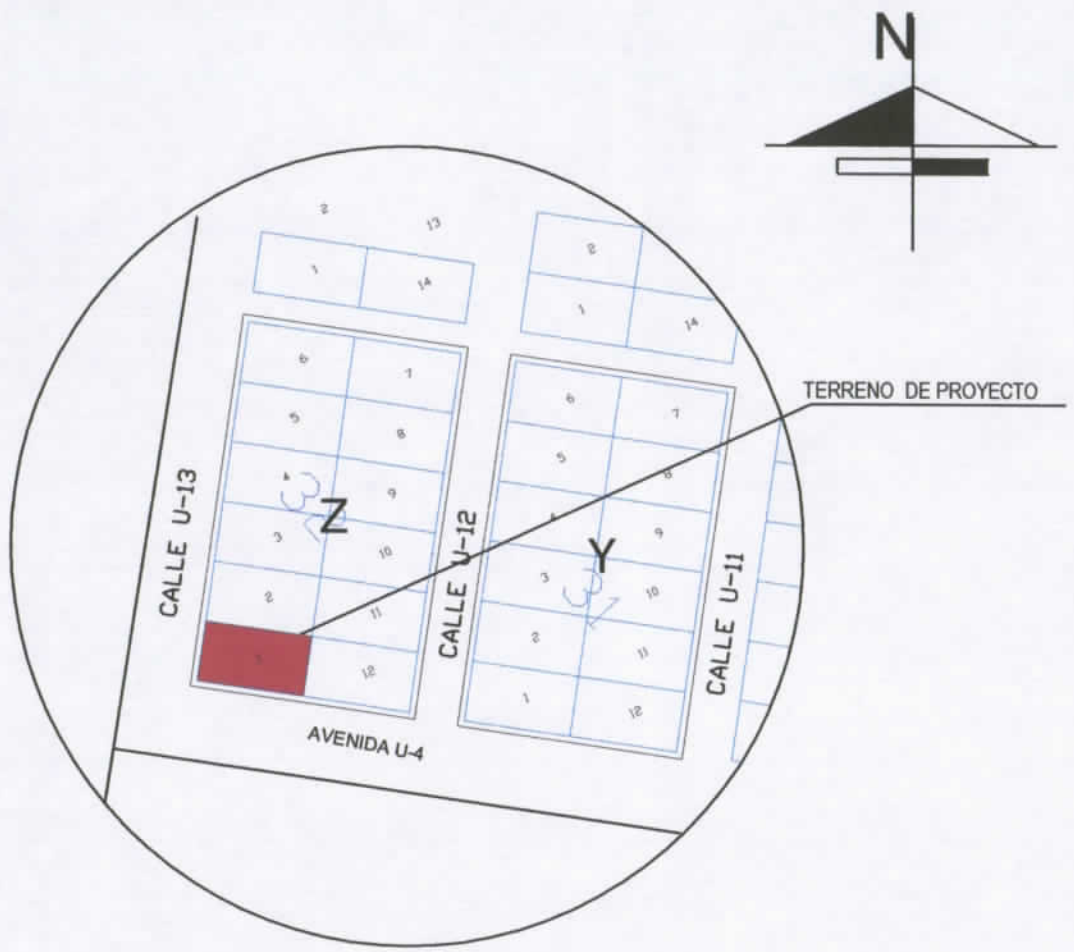
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 01-12-2015

PROPIEDAD HORIZONTAL:
Arq. Jaime Meza Vera
cae-m-339

TERRAZA (área común) N=+ 12,36
ESCALA.....1:75

Logotipo
Jaime Meza Vera
ARQUITECTO
Planificación & Construcción

EDIFICIO "SAGITARIO"



UBICACION

PROVINCIA:	MANABI.
CANTÓN:	MANTA.
PARROQUIA:	MANTA.
BARRIO:	CIUDADELA DE LA ULEAM.
CALLE:	U -13.
CLAVE C.	1173201000.

PROPIEDAD HORIZONTAL:

Arq. Jaime Meza Vera
CAE-01-339

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

Jaime Meza Vera
ARQUITECTO
Planificación & Construcción