

NUMERO : ( 4.616 )

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEL EDIFICIO DENOMINADO "DELMART": OTORGA EL  
SEÑOR ROBERTO EDMUNDO DELGADO VELEZ .-

CUANTIA : INDETERMINADA .

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia de Manabí, república del Ecuador, hoy día nueve de noviembre del año dos mil once, ante mí, ABOGADA VIELKA REYES VINCES, Notaria Pública Primera Encargada del cantón Manta, comparece y declara, el señor ROBERTO EDMUNDO DELGADO VELEZ, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertido que fue el compareciente por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura de CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "DELMART"; 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, me pide que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue:  
SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO

DENOMINADO "DELMART", que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTE.- Comparece a la celebración de esta Escritura, el señor ROBERTO EDMUNDO DELGADO VELEZ, por sus propios y personales derechos, hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Con fecha once de enero del año dos mil nueve, se encuentran inscritas las escrituras públicas de Compraventa, celebradas el veinticuatro de diciembre del año dos mil nueve, en la Notaría Tercera del cantón Manta, en la que los señores Pablo Baido Burgos Hidalgo y Daicys Neris Palma Anchundía, venden a favor del señor Roberto Edmundo Delgado Vélez los lotes de terrenos signados con los número TRECE y CATORCE de la manzana A - CINCO, de la Urbanización Manta Beach de la parroquia y cantón Manta; circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: LOTE NUMERO TRECE .- POR EL NORTE: Siete metros sesenta centímetros y lindera con calle peatonal; POR EL NOR ESTE: Dieciséis metros noventa y dos centímetros y lindera con el lote número doce; POR EL SUR-ESTE: Veinticinco metros veinticuatro centímetros y lindera con cerramiento perimetral; POR EL SUR - OESTE: Diecisiete metros cincuenta y un centímetros y lindera con lote número catorce; POR EL NOR - OESTE: Dos metros cuarenta centímetros y lindera con calle peatonal Con una superficie total de Doscientos cincuenta y tres metros cuadrados cincuenta centímetros cuadrados. LOTE NUMERO CATORCE: POR EL NORTE - ESTE: Diecisiete metros

cincuenta y un centímetros y lindera con el lote número trece; POR EL SUR ESTE: Trece setenta y seis centímetros y lindera con cerramiento perimetral; POR EL SUR-OESTE: Veintidós metros ochenta centímetros y lindera con calle peatonal; POR EL NOR - OESTE: Doce metros ochenta centímetros y lindera con calle peatonal.- Con una superficie total de Doscientos cincuenta y seis metros cuadrados cero siete decímetros cuadrados.- Con fecha diez de febrero del año dos mil once mediante escritura pública celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el once de febrero del año dos mil once, se realizó la unificación de los bienes antes mencionados, quedando circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Veinte metros cuarenta centímetros, mas dos metros cuarenta centímetros y calle peatonal; POR ATRÁS: Treinta y nueve metros cerramiento perimetral; POR EL COSTADO DERECHO: Dieciséis metros noventa y dos centímetros y lote número doce; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Veintidós metros ochenta centímetros y calle peatonal. Con una superficie total de QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. Bien inmueble que se encuentra libre de gravamen- b) Dentro del área referida en el lote de terreno se ha construido el edificio denominado "DELMART", de propiedad del señor Roberto Edmundo Delgado Vélez, ubicado en la Urbanización Manta Beach, signado con los lotes TRECE y CATORCE, de la manzana A - CINCO, de la parroquia y cantón

Manta, con clave catastral número uno dos seis cero cinco uno tres cero cero cero.- **TERCERA: CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con fecha veinte de octubre del año dos mil once, la muy Ilustre Municipalidad de Manta, a través de su Representante Legal, señor Ingeniero Jaime Estrada Bonilla, procedió a efectuar la Declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "DELMART", ubicado en la Urbanización Manta Beach, de la parroquia y cantón Manta, construido sobre los lotes dignados con los números TRECE y CATORCE de la manzana A - CINCO, con clave catastral número uno dos seis cero cinco uno tres cero cero cero, conforme se desprende del documento se incorpora como habilitante. **CUARTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de las copias certificadas de esta escritura para que solicite la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.- **LAS DE ESTILO.-** Sirvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. ( Firmado ) **ABOGADO DAVID MARQUEZ COTERA.** Matrícula número : Tres mil ciento sesenta y seis. **COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI.** Hasta aquí la minuta que el compareciente la ratifica y complementada con sus documentos habilitantes, queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueba y firma. Se cumplieron



Conforme a la solicitud Número: 95948, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 26615:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: viernes, 11 de febrero de 2011

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Unificación de dos lotes de terrenos No. Trece y Catorce de la Mz. A-Cinco ubicado en la Urbanización Manta Beach de la Ciudad de Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

**POR EL FRENTE:** Veinte metros cuarenta centímetros, mas dos metros cuarenta centímetros y calle peatonal.

**POR ATRAS:** Treinta y nueve metros y cerramiento perimetral.

**POR EL COSTADO DERECHO:** Dieciseis metros noventa y dos centímetros y lote numero doce.

**POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Veintidos metros ochenta centímetros y calle peatonal.

Con una Superficie total de QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.

**SOLVENCIA:** El predio descrito a la presente fecha se encuentra libre de gravamen.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.779	28/09/2009	45.824
Compra Venta	Compraventa	2.805	30/09/2009	1
Compra Venta	Compraventa	85	11/01/2010	1.405
Compra Venta	Compraventa	86	11/01/2010	1.413
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	426	11/02/2011	7.412

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 5 **Compraventa**

Inscrito el: lunes, 28 de septiembre de 2009

Tomo: I Folio Inicial: 45.824 - Folio Final: 45.835

Número de Inscripción: 2.779 Número de Repertorio: 5.593

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 de agosto de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

un lote de terreno ubicado en la Urbanización Manta Beach de la Jurisdicción Cantonal de Manta, signado con el lote numero catorce de la Manzana A.5.,

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-03250698	Palma Anchundia Daicys Neris	Casado	Manta
Vendedor	13-02280944	Carranza Acosta Guido Humberto	Casado	Manta
Vendedor	13-04009028	Gonzembach Estupiñan Debbie Jackeline	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	27	28-sep-2006	215	229
Planos	23	26-oct-2005	205	216
Planos	28	13-dic-2001	1	1



2 / 5 **Compraventa**

Inscrito el : miércoles, 30 de septiembre de 2009

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 2.805 Número de Repertorio: 5.656

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 de agosto de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

## a.- Observaciones:

Compraventa de un lote de terreno ubicado en la Urbanización Manta Beach de la Parroquia Cantonal de Manta, signado con el número trece de la Manzana A-5, con una área total de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados. (253,50m2)

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-03250698	Palma Anchundia Daicys Neris	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-02280944	Carranza Acosta Guido Humberto	Casado	Manta
Vendedor	13-04009028	Gonzembach Estupiñan Debbie Jackeline	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	27	28-sep-2006	215	229
Planos	23	26-oct-2005	205	216
Planos	28	13-dic-2001	1	1

3 / 5 **Compraventa**

Inscrito el : lunes, 11 de enero de 2010

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.405 - Folio Final: 1.412

Número de Inscripción: 85 Número de Repertorio: 148

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de diciembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

## a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con un Lote de terreno No. 14 Mz. A-5, ubicado en la Urbanización Manta Beach, de la Parroquia y Cantón Manta que tiene los siguientes linderos y medidas:  
 Por el Norte . Este 17 metros 51centímetros y lindera con el Lote No. 13  
 Por el Sur. Este: 13 metros 76centímetros y lindera Cerramiento perimetral  
 Por el Sur. Oeste: 22 metros 80 centímetros y lindera con Calle peatonal  
 Por el Nor. Oeste: 12 metros 80centímetros y lindera con Calle peatonal  
 Con una área total de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CERO SIETE DECIMETROS CUADRADOS (256,07 M2).

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-03283160	Delgado Velez Roberto Edmundo	Soltero	Manta
Vendedor	13-03204810	Burgos Hidalgo Pablo Baido	Casado	Manta
Vendedor	13-03250698	Palma Anchundia Daicys Neris	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2779	28-sep-2009	45824	45835

4 / 5 **Compraventa**

Inscrito el : lunes, 11 de enero de 2010

Tomo: 3 Folio Inicial: 1.413 - Folio Final: 1.420

Número de Inscripción: 86 Número de Repertorio: 149

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de diciembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

## a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con el lote signado con el número 13. de la Mz. A-5 Urbanización Manta Beach,



de la Parroquia y Canton Manta,  
 circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:  
 Por el Norte: 7 metros .60 centímetros y lindera con Calle peatonal  
 Nor. Este: 16.metros 92 centímetros y lindera con el Lote No. 12  
 Sur-Este 25. metros 24centímetros y lindera con Cerramiento Perimetral  
 Sur. Oeste: 17.metros 51 centímetros y lindera con el Lote No.14  
 Nor- Oeste: 2.metros 40centímetros y lindera con Calle peatonal  
 Area total Doscientos cincuenta y tres metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados.( 253,50 m2.)



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-03283160	Delgado Velez Roberto Edmundo	Soltero	Manta
Vendedor	13-03204810	Burgos Hidalgo Pablo Baido	Casado	Manta
Vendedor	13-03250698	Palma Anchundia Daieys Neris	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2805	30-sep-2009	1	1

5 / 5 **Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el : viernes, 11 de febrero de 2011

Tomo: 13 Folio Inicial: 7.412 - Folio Final: 7.426

Número de Inscripción: 426 Número de Repertorio: 882

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de febrero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Unificación de Dos lotes de Terrenos.

El Sr. Roberto Edmundo Delgado Velez, manifiesta que es propietario de los dos lotes de terrenos, así mismo manifiesta que tiene a bien unificar dichos lotes de terrenos que segun inspeccion realizada por la Dirección de Planeamiento Urbano del I. Municipio de la Ciudad de Manta, quedan unificados de la siguiente manera:

LOTES NUMEROS: TRECE y CATORCE, de la Manzana A-CINCO, ubicado en la Urbanización MANTA BEACH, de la Ciudad de Manta, que consta con las siguientes:

POR EL FRENTE: Veinte metros cuarenta centímetros, mas dos metros cuarenta centímetros y calle peatonal.

POR ATRAS. Treinta y nueve metros y cerramiento perimetral.

POR EL COSTADO DERECHO: Dieciséis metros noventa y dos centímetros y lote numero doce.

POR EL COSTADO IZQUIERDO: Veintidos metros ochenta centímetros y calle peatonal.

Con una Superficie total de: QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03283160	Delgado Velez Roberto Edmundo	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	85	11-ene-2010	1405	1412
Compra Venta	86	11-ene-2010	1413	1420



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	5		

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: 9:09:23 del martes, 01 de noviembre de 2011



A petición de: Ab. Jesús León Corzoza, Mat. # 4164 CSP.H.

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

Elaborado por: <sup>P. Asunción Cedeño Chávez</sup> María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2

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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador



No. 1431-SM-SMC  
Manta, octubre 25 de 2011

Señor  
Roberto Edmundo Delgado Vélez  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 039-ALC-M-(E)-OGV, de fecha 25 de octubre de 2011, emitida por el Ing. Oliver Guillen Vélez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta (S), mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "DELMART", de propiedad del señor Roberto Edmundo Delgado Vélez, ubicado en la Urbanización Manta Beach, lotes No. 13 y 14, Mz. A-5, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1260513000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

  
Soraya Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL



Patricia g.  
Trámite No. 8025

Dirección: Calle 9 y Av.4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gadmc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec



RESOLUCION No. 039-ALC-M(E)-OGV-2011  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "DELMART"  
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: *"Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*;

Que, la Constitución de la República en el artículo 227 establece: *"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, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) *Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;*

Que, el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima;

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, 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;

Que, el Arq. Gabriel Carranza García, representante técnico del Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio "DELMART", ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 09 de septiembre de 2011, asignándosele el trámite No. 8025, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio "DELMART", de propiedad del señor Roberto Edmundo Delgado Vélez, ubicado en la Urbanización Manta Beach, lotes No. 13 y 14, Mz. A-5, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1260513000.

Que, mediante Oficio No. 360-DPUM-JCV/ P.H No. 036, de fecha 20 de octubre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Franklin Holguín Briones y Carlos Franco Rodríguez, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el Edificio "DELMART", se compone de un bloque de construcción conformado por tres departamentos independientes desarrollados en dos niveles con patios frontales y laterales, ubicado en la Urbanización Manta Beach, lotes No. 13 y 14, Mz. A-5, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1260513000.



Pág. 2.- Resolución No.039-ALC-M-(E)JGV-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "DELMART"

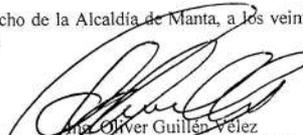
Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 360-DPUM-JCV/P.H. No. 036, del 20 de octubre de 2011, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "DELMART", de propiedad del señor Roberto Edmundo Delgado Vélez, ubicado en la Urbanización Manta Beach, lotes No. 13 y 14, Mz. A-5, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1260513000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**RESUELVE:**

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "DELMART", de propiedad del señor Roberto Edmundo Delgado Vélez, ubicado en la Urbanización Manta Beach, lotes No. 13 y 14, Mz. A-5, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1260513000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veinticinco días del mes de octubre del año dos mil once.

  
Oliver Guillén Vélez  
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA (S)

Patricia g.  
Trámite No. 8025

Dirección: Calle 9 y Av4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gadmc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec



Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 072962

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO**

**DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos o gravámenes a cargo de

Por consiguiente se establece

~~DEL FADO VELEZ ROBERTO~~  
**EDMUNDO** que no deudor de esta Municipalidad

Manta, 28 octubre de 2011

**VALIDA PARA LA CLAVE**

**1260513000 URB. MANTA BEACH MZ-A-5 L# 13 Y**

**Manta, veinte y ocho de octubre del dos mil once**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
*X. M. A.*  
Ing. Pablo Muñoz García  
TESORERO MUNICIPAL





Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 051547

1,447

1	LA DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTÓN MANTA	
3	A petición Verbal de parte interesada, <b>CERTIFICA:</b> Que revisado	
4	el catastro de Predios <sup>URBANOS</sup> en vigencia, se encuentra	
5	registrada una propiedad que consiste en <sup>SOLAR Y CONSTRUCCION</sup>	
6	perteneciente a <sup>DELGADO VELEZ ROBERTO EDMUNDO</sup>	
7	ubicada <sup>URE MANTA BEACH ME-A-31L#13 Y 14</sup>	
8	cuyo <sup>AVALUO COMERCIAL PTE.</sup> asciende a la cantidad	
9	de <u>105.608.40</u> ciento cinco mil seiscientos ocho Dólares con cuarenta Centavos	
10	CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
11	<b>LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES</b>	
12	Precio de Venta	\$
13	Costo de Adquisición	
14	Diferencia Bruta:	\$
15	Mejoras	
16	Diferencia Neta:	\$
17	Años Transcurridos	
18	Desvalorización Moneda	
19	Utilidad Disponible:	\$
20	Impuesto Causado:	
21	Por los primeros \$	\$
22	Por el exceso \$	\$
23	TOTAL DE IMPUESTO:	\$
24	Manta, <sup>de +</sup> / noviembre / 2011 <sup>de 2011</sup>	
25	ING. GABRIELA VERDESOTO	
26	Director Financiero Municipal	

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS**

FECHA: 01/noviembre/2011

No. Electrónico: 14782



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

**Predio de la Clave:** 1260513000

**Ubicado en:** URB.MANTA BEACH MZ-A-5 L#13 Y 14

**Area Total del Predio Según Escritura:** -----

Especie Valorada **Area Total del Predio** 509.57 M2

**\$ 1,00**

**Perteneiente a:** DELGADO VELEZ ROBERTO EDMUNDO

Nº 192947 **Cuyo Avalúo Vigente en Dólares es de:**

TERRENO:	47,480.20
CONSTRUCCION;	58,128.20
	<hr/>
	105,608.40

**SON:** ciento cinco mil seiscientos ocho Dólares con cuarenta Centavos

**AVALÚO AÑO 2005:**

TERRENO:	1,424.18
CONSTRUCCION;	647.35
	<hr/>
	2,071.53

**SON:** dos mil setenta y un Dólares con cincuenta y tres Centavos

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector, aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta de Diciembre 22 del 2009, para el Bienio 2010-2011.

Arq. Daniel Ferrín Sorroza

**DIRECTOR DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTROS**

MARY REYES



Copia #: 1 Impresa: 01/nov/2011



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono:

**102**

RUC: 1360020070001

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

**COMPROBANTE DE PAGO**

Nº 185659

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CI/RUC: : 1303283160  
NOMBRES : DELGADO VELEZ ROBERTO EDMUNDO  
RAZÓN SOCIAL:  
DIRECCIÓN : URB. MANTA BEACH MZ-A5 LT. 13 Y 14

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: 185221  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 28/10/2011 09:26:04

ÁREA DE SELLO



**DESCRIPCIÓN**

**VALOR**

VALOR

3.00

**TOTAL A PAGAR**

**3.00**

VALIDO HASTA: Jueves, 26 de Enero de 2012  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

ECUADORIA\*\*\*\*\* V033349228

BOLETERO  
 SECUNDARIA COMERCIANTE

CIUDADANIA: DELGADO VELEZ ROBERTO EDMUNDO  
 MANABI/PORTOVIEJO/PICOAZA  
 02-0390-01584 N  
 27/08/2001  
 MANABI/PORTOVIEJO 1978

JORGE A DELGADO FLORES  
 ROSA LAURA VELEZ MACIAS  
 MANTA 27/08/2001

REN 0040135



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

049-0031 1303283160  
 NÚMERO CÉDULA

DELGADO VELEZ ROBERTO EDMUNDO

MANABI MANTA  
 PROVINCIA CANTÓN  
 MANTA  
 PARROQUIA ZONA

F) PRESIDENTA(S) DE LA JUNTA

# EDIFICIO DELMART

## ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AGOSTO DEL 2011  
ARQ. GABRIEL CARRANZA GARCIA



**CONTENIDO**

- 1.00.- Definición de términos
- 2.00.- Datos Generales:
  - Ubicación
  - Descripción General
- 3.00.- Límites y linderos de los Departamentos
- 4.00.- Información para el proceso:
  - Áreas por Plantas
  - Áreas Generales
- 5.00.- Cuadro de cálculo de áreas, alícuotas, áreas comunes, áreas totales, área de terreno.
- 6.00.- Reglamento interno



**1.0. - DEFINICIÓN POR TERMINOS**

**1.1. - AREA DE TERRENO.**

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

**1.2. - AREA DE CONSTRUCCIÓN.**

Comprende la totalidad del área de construcción de los departamentos, distribuida por plantas con sus respectivos ambientes.

**1.3. - AREA COMUN.**

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso de propiedad común, como escaleras, patios.

**1.4. - AREA NETA VENDIBLE.**

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada uno de los departamentos. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y, bienes de propiedad común, 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 uno de los departamentos.

**1.5. - ALÍCUOTAS.**

Número de cuatro decimales que representa una parte de todo el edificio, correspondiente a cada uno de los departamentos. La suma de todas esas partes, debe ser igual a la unidad.

**1.6. - CUOTA DE AREA COMUN.**

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada uno de los departamentos y ambientes existentes, y para efectos de tributación y copropiedad.

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

- a) El ingreso general al edificio residencial.
- b) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a un departamento con el otro.
- c) Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del edificio residencial
- d) Todo el sistema de agua potable del edificio residencial
- e) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- f) Las calles internas y las aceras respectivas.
- g) Todas las demás partes y elementos del edificio residencial que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

**1.7. - CUOTA DE TERRENO.**

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



**2.0. - DATOS GENERALES.**

**2.1. - UBICACIÓN.**

El terreno en el que se implanta el Edificio "DELMART" está ubicado en la urbanización Manta Beach en la manzana A-5 lotes unificados 13 y 14, según autorización municipal 009-0205, en la parroquia urbana Manta, del Cantón Manta, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

**Medidas según escrituras:**

- ❖ Norte (Por el Frente): 20.40 + 2.40 metros y calle
- ❖ Sur (Por atrás): 39.00 metros y Cerramiento perimetral
- ❖ Este (Costado derecho): 16.92 metros con Lote 12
- ❖ Oeste (Costado izquierdo): 22.80 metros con lote 15 y calle peatonal

**Área total del terreno: 509.57 m<sup>2</sup>**

**2.2. - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO RESIDENCIAL:**

El Edificio "DELMART" se compone de: 1 (un) bloque de construcción donde funcionan, departamentos en dos niveles o pisos, y son independientes totalmente, mas la respectiva área común. Cada departamento tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- ❖ Estructura: Hormigón armado
- ❖ Escaleras: Hormigón Armado
- ❖ Paredes: Ladrillo
- ❖ Pisos: Hormigón armado revestido con porcelanato
- ❖ Instalaciones Eléctricas: Empotradas en pisos y paredes
- ❖ Instalaciones Sanitarias: Empotradas en pisos y paredes
- ❖ Cubierta: Losa de Hormigón armado
- ❖ Ventanas: Aluminio y vidrio
- ❖ Puertas: Tamboreadas
- ❖ Revestimiento: Porcelanato en cocina y baños
- ❖ Piezas sanitarias: FV para griferías, e inodoros Fv



**3.0. - ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS**

**3.1.- DEPARTAMENTOS:**

Están compuestos en dos pisos cada bloque y cada uno consta de un departamento independiente, y patio general común, los mismos que presentan su detalle de sus ambientes a continuación.

**3.1.1.- DEPARTAMENTO UNO N+0.18.-** Compuesta de, porche, sala, estudio, comedor, cocina, área de lavado, baño social, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con departamento uno N+2.78
- ❖ **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- ❖ **Por el norte:** Lindera con patio para todas la medidas siguientes; con 3.30ml, desde aquí gira al sur con 0.70ml, retoma la cara norte con 0.20ml, gira al norte con 0.90ml, retoma la cara norte con 3.10ml, gira otra vez al sur con 0.90ml, para terminar la cara norte con 0.40ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con patio para todas la medidas a mencionar con 3.10ml, gira al sur con 3.40ml, y retoma la cara sur con 3.20ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con casa dos N+0.18m. con 8.00ml, y continua con 0.70ml colindando con patio frontal del departamento dos.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con patio para todas la medidas a mencionar, iniciando con 5.50ml, gira al oeste con 0.10ml, retoma la cara oeste con 2.50ml, se dirige al este con 0.80ml, para terminar la cara oeste con 3.80ml.

**3.1.2.- DEPARTAMENTO UNO N+2.78.-** Compuesta de varios ambientes como; dormitorio máster con baño y vestidor, dormitorio hijo con baño privado, dormitorio hija con baño privado, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con losa plana de cubierta
- ❖ **Por abajo:** Lindera con departamento uno N+0.18
- ❖ **Por el norte:** Lindera con espacio aéreo con 3.30ml, gira al sur con 0.70ml, y retoma la cara norte con 3.70ml, alinderando con espacio aéreo.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con espacio aéreo para todos los costados a nombrar, empezando con 1.40ml, gira al sur con 1.15ml, gira al oeste con 0.30ml, nuevamente al sur con 2.65ml, y finalmente retoma la cara sur con 4.60ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con espacio aéreo con 0.70ml, continúa alinderando con planta alta del departamento dos n+2.78 con 8.00ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo para todos los costados a mencionar, iniciando con 5.50ml, gira al oeste con 0.10ml, retoma la cara oeste con 2.50ml, gira al este con 0.80ml, y termina la cara oeste con 3.80ml.

**3.1.3.- PATIO DEPARTAMENTO UNO.-** Compuesta de un ambiente abierto, posee área de garaje vehicular, ingreso peatonal, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo
- ❖ **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- ❖ **Por el norte:** Lindera con calle vehicular con 7.00ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con propiedad particular con 11.92ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con 5.66ml, con patio frontal del departamento dos, continúa con 3.30ml, desde aquí gira al sur con 0.70ml, retoma la cara norte con 0.20ml, gira al norte con 0.90ml, retoma la cara norte con 3.10ml, gira otra vez al sur con 0.90ml, para terminar la cara norte con 0.40ml, sobre la cara oeste de la casa en planta baja con 5.50ml, gira al oeste con 0.10ml, retoma la cara oeste con 2.50ml, se dirige al este con 0.80ml, para terminar la cara oeste con 3.80ml, continúa con 3.20ml, gira al norte con 3.40ml, y retoma la cara sur con 3.10ml, y termina en la parte de atrás con 5.52ml, alinderando con patio posterior de la casa dos.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con 22.80ml, alinderando con calle peatonal.

**3.2.1.- DEPARTAMENTO DOS N+0.18.-** Compuesta de, porche, sala, comedor, cocina, área de lavado, baño social, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con departamento dos N+2.78
- ❖ **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- ❖ **Por el norte:** Lindera con patio frontal del departamento dos con 6.80ml, desde aquí gira al sur con 0.50ml, retoma la cara norte con 1.80ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con patio posterior de la casa dos con 3.20ml, gira al sur con 1.05ml, y retoma la cara sur con 2.10ml, gira al norte con 0.18ml, retorna a la cara sur con 1.50, realiza otro giro al norte con 0.87ml, y termina sobre la cara sur con 1.80ml, alinderando con patio posterior del departamento dos.
- ❖ **Por el este:** Lindera con patio frontal del departamento tres con 0.50ml, continúa con 5.40ml, alinderando con planta baja del departamento tres, y termina la cara este con 2.60ml, alinderando con patio posterior del departamento tres.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con planta baja del departamento uno con 8.00ml.

**3.2.2.- DEPARTAMENTO DOS N+2.78.-** Compuesta de varios ambientes como; dormitorio máster con baño y vestidor, dormitorio hijo con baño privado, dormitorio hija con baño privado, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con losa plana de cubierta
- ❖ **Por abajo:** Lindera con departamento dos N+0.18
- ❖ **Por el norte:** Lindera con espacio aéreo con 4.30ml, gira al sur con 0.20ml, retoma la cara norte con 2.20ml, gira al sur con 0.30ml, y termina la cara norte con 2.10ml alinderando con espacio aéreo.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con espacio aéreo para todos los costados a nombrar, empezando con 3.20ml, gira al sur con 1.05ml, retoma la cara sur con 2.10ml, gira al norte con 0.60ml, nuevamente retoma la cara sur con 1.20ml, gira al sur con 0.90ml, y finalmente retoma la cara sur con 2.10ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con espacio aéreo con 2.20ml, continúa alinderando con planta alta del departamento tres n+2.78 con 6.60ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo con 1.65ml, y continúa con 8.00ml, alinderando con planta alta n+2.78 del departamento uno.

**3.2.3.- PATIO FRONTAL DEPARTAMENTO DOS.-** Compuesta de un ambiente abierto, posee área de garaje vehicular, ingreso peatonal, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo
- ❖ **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- ❖ **Por el norte:** Lindera con calle vehicular con 8.40ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con planta baja del departamento dos con 6.80ml, gira al sur con 0.50ml, retoma la cara norte con 1.80ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con patio frontal del departamento tres con 5.94ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con 5.66ml, alinderando con patio frontal del departamento uno, realiza un giro con 0.70ml, alinderando con planta baja del departamento uno n+0.18.

**3.2.4.- PATIO POSTERIOR DEPARTAMENTO DOS.-** Compuesta de un ambiente abierto, posee área de lavandería, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo
- ❖ **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- ❖ **Por el norte:** Lindera con planta baja departamento dos para todas las medidas a mencionar; empieza con 3.20ml, gira al sur con 1.05ml, retoma la cara norte con 2.10ml, desde aquí gira al norte con 0.18ml, retoma la cara norte con 1.50ml, gira al norte con 0.87ml, y para terminar la cara norte con 1.80ml.

- ❖ **Por el sur:** Lindera con propiedad particular con 9.32ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con patio del departamento tres con 1.89ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con patio del departamento uno con 5.48ml.

**3.3.1.- DEPARTAMENTO TRES N+0.18.-** Compuesta de, porche, sala, comedor, cocina, área de lavado, baño social, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con departamento tres N+2.78
- ❖ **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- ❖ **Por el norte:** Lindera con patio del departamento tres para todas las medidas a mencionar: con 2.30ml, desde aquí gira al norte con 1.80ml, retoma la cara norte con 1.80ml, vuelve a girar al norte con 0.70ml, retoma la cara norte con 2.40ml, gira al sur con 2.50ml, para terminar la cara norte con 3.80ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con patio para todas las medidas a mencionar: con 2.10ml, gira al sur con 1.00ml, retoma la cara sur con 1.00ml, gira al sur con 0.40ml, vuelve sobre la cara sur con 3.30, gira al sur con 0.80ml, y termina sobre la cara sur con 3.90ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con patio del departamento tres con 3.20ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con planta baja del departamento dos con 5.40ml.

**3.3.2.- DEPARTAMENTO TRES N+2.78.-** Compuesta de varios ambientes como: dormitorio máster con baño y vestidor, dormitorio hijo con baño privado, dormitorio hija con baño privado, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con losa plana de cubierta
- ❖ **Por abajo:** Lindera con departamento tres N+0.18
- ❖ **Por el norte:** Lindera con espacio aéreo con 2.30ml, gira al norte con 1.80ml, retoma la cara norte con 1.80ml, gira al norte con 0.70ml, retoma la cara norte con 2.40ml, gira al sur con 1.40ml, y termina la cara norte con 3.80ml alinderando con espacio aéreo.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con espacio aéreo para todos los costados a nombrar, empezando con 1.50ml, gira al sur con 0.60ml, retoma la cara sur con 1.60ml, gira al sur con 0.80ml, nuevamente retoma la cara sur con 1.60ml, gira al sur con 0.80ml, retoma la cara sur con 3.00ml, gira al sur con 0.70ml, y finalmente retoma la cara sur con 2.60ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con espacio aéreo con 3.20ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo con 0.60ml, y continua con 6.60ml, alinderando con planta alta n+2.78 del departamento dos.

**3.3.3.- PATIO DEPARTAMENTO TRES.-** Compuesta de un ambiente abierto, posee área de garaje vehicular, ingreso peatonal, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo
- ❖ **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- ❖ **Por el norte:** Lindera con calle vehicular con 2.40ml en ligera inclinación y continúa con 4.70ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con propiedad particular con 17.55ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con lote #12 con 16.92ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con 5.94ml, sigue con 0.50ml, toma la cara norte del departamento con 3.80ml, gira al norte con 2.50ml, retoma cara norte con 2.40ml, se va al sur con 0.70ml, retoma cara norte con 1.80ml, nuevamente al sur con 1.80ml, retoma cara norte con 2.30ml, sobre la cara este con 3.20ml, desde aquí toma la cara sur del departamento con 2.10ml, gira con 1.00ml, gira con 1.00, se va al sur con 0.40ml, retoma cara sur con 3.30ml, se va al sur con 0.80ml y termina la cara sur con 3.90ml, y continúa en la parte posterior alinderando con patio posterior del departamento dos con 4.45ml.

**4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO**

**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metro cuadrado)**

PLANTAS	AREA COMUN M <sup>2</sup>	AREA NETA VENDIBLE M <sup>2</sup>	AREA TOTAL M <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	0,00	212,57	212,57
PRIMERA PLANTA ALTA	0,00	220,03	220,03
PATIOS	0,00	297,01	297,01
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>729,61</b>	<b>729,61</b>

**4.2.- AREAS GENERALES:**

4.2.1.- Terreno.....	509.57 (m <sup>2</sup> )
4.2.2.- Total de área neta vendible.....	729.61 (m <sup>2</sup> )
4.2.3.- Área Común.....	000.00 (m <sup>2</sup> )
4.2.4.- Área Total (construcción más patio).....	729.61 (m <sup>2</sup> )

**5.00.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS Y ALÍCUOTAS:**

LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M <sup>2</sup>	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
DEPARTAMENTO UNO N+0,18	74,75	0,1025	52,21	0,00	74,75
DEPARTAMENTO UNO N+2,78	76,54	0,1049	53,46	0,00	76,54
DEPARTAMENTO DOS N+0,18	75,72	0,1038	52,88	0,00	75,72
DEPARTAMENTO DOS N+2,78	79,77	0,1093	55,71	0,00	79,77
DEPARTAMENTO TRES N+0,18	62,10	0,0851	43,37	0,00	62,10
DEPARTAMENTO TRES N+2,78	63,72	0,0873	44,50	0,00	63,72
PATIO DEPARTAMENTO UNO	142,89	0,1958	99,80	0,00	142,89
PATIO FRONTAL DEPARTAMENTO DOS	36,48	0,0500	25,48	0,00	36,48
PATIO POSTERIOR DEPARTAMENTO DOS	28,15	0,0386	19,66	0,00	28,15
PATIO DEPARTAMENTO TRES	89,49	0,1227	62,50	0,00	89,49
<b>729,61</b>	<b>1,0000</b>	<b>509,57</b>	<b>0,00</b>	<b>729,61</b>	

**6.00.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES:**

LOCAL O DEPARTAMENTO	PORCENTAJE GASTOS
DEPARTAMENTO UNO N+0,18	10,2500
DEPARTAMENTO UNO N+2,78	10,4900
DEPARTAMENTO DOS N+0,18	10,3800
DEPARTAMENTO DOS N+2,78	10,9300
DEPARTAMENTO TRES N+0,18	8,5100
DEPARTAMENTO TRES N+2,78	8,7300
PATIO DEPARTAMENTO UNO	19,5800
PATIO FRONTAL DEPARTAMENTO DOS	5,0000
PATIO POSTERIOR DEPARTAMENTO DOS	3,8600
PATIO DEPARTAMENTO TRES	12,2700
<b>100,0000</b>	



REVISADO  
20 Octubre 2011

Prop. Horiz. No. 036  
20 Octubre 11

**REGLAMENTO INTERNO  
DE PROPIEDAD HORIZONTAL**



**REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "DELMART"**

**CAPITULO 1**

**DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 1.-** El EDIFICIO "DELMART" actualmente se encuentra construido y será sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

**Art. 2.-** El edificio "DELMART" 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 son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

**CAPITULO 2**

**DEL EDIFICIO RESIDENCIAL**

**Art. 3.-** El edificio "DELMART" se encuentra ubicado en la Ciudad de Manta, en el interior de la urbanización Manta Beach lotes unificados 13 y 14 de la manzana CH01, autorización municipal 009-0205, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. En planta baja se compone de departamentos unifamiliares independientes.

**Art. 4.-** En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del condominio, distribución de las plantas en que está dividido, de los ambientes que integran cada planta o departamento, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

**CAPITULO 3**

**DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES**

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan en cada uno de los departamentos con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Se prohíbe la apertura de ingresos directos desde las calles públicas circundantes al edificio residencial (el único punto de ingreso será el establecido en el proyecto original).

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

**Art. 6.- MANTENIMIENTO.-** A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

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

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

Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- b) Los ingresos.
- c) Las aceras, bordillos.
- d) Jardineras

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

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

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

#### **CAPITULO 4**

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de los departamentos en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición, y en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquirente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicará, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, prima de seguros del departamento y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del departamento, zona de establecimiento, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;

- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.

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

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

LOCAL O DEPARTAMENTO	PORCENTAJE GASTOS
DEPARTAMENTO UNO N+0,18	10,2500
DEPARTAMENTO UNO N+2,78	10,4900
DEPARTAMENTO DOS N+0,18	10,3800
DEPARTAMENTO DOS N+2,78	10,9300
DEPARTAMENTO TRES N+0,18	8,5100
DEPARTAMENTO TRES N+2,78	8,7300
PATIO DEPARTAMENTO UNO	19,5800
PATIO FRONTAL DEPARTAMENTO DOS	5,0000
PATIO POSTERIOR DEPARTAMENTO DOS	3,8600
PATIO DEPARTAMENTO TRES	12,2700
	<b>100,0000</b>



#### **CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES**

**Art. 12.-** Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio residencial;

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes de la misma;
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería, de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles;
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural 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 residencial;
- e) Establecer en los departamentos lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del condominio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera;
- i) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales;

- j) Pintar o colocar letreros, signos avisos o anuncios en los bienes comunes del edificio residencial. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio residencial. Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo;
- k) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada departamento;
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los departamentos, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita;
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios;
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que esté sometido el edificio;
- o) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los departamentos;
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas plásticas;
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, 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 cumplirá con las obligaciones indicadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- t) Se deberán mantener los colores originales de los departamentos.

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

**Art.14.-** El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o

por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea en lo que sea de su competencia.

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

**CAPITULO 7**

**DE LA ADMINISTRACIÓN**

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

**Art.17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asamblea de Copropietarios esta investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

**Art.18.-** La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del secretario. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando este no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o más copropietarios 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 los menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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

**Art.20.- QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrando por la concurrencia de copropietarios que represente el 51% de las alicuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de Copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según en este reglamento

**Art.21.- REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntará al acta de la respectiva sesión

**Art.22.- 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.23.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio

**Art.24.- VOTACIONES.-** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

**Art. 25.-** Se requerirá del 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 resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y revers decisiones de la asamblea.

**Art.26.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.-** Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio residencial y fijar la remuneración de este último;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias;
- c) Nombrar un comisario

- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a este reglamento;
- 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 obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se 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 este termine su periodo;
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este 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 que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacten el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

#### **CAPITULO 8**

#### **DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO**

**Art.28.-** Estará integrado por un 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. Y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

**Art.31.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea general de copropietarios
- c) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente;
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

**Art. 32.-** Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios

**Art.33.- DEL ADMINISTRADOR.-** El Administrador del edificio residencial será elegido por la Asamblea General para el periodo 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 edificio **DELMART**, en cuanto se relacionen al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesiten poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio residencial con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;

- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director;
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios y en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, y en caso de mora de mas treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto residencial a costas del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio residencial, hasta los montos señalados por la asamblea;
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden de títulos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- l) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales;
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del mismo. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta de sucesor;
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con la 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 deudas comunes y en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás actos ;
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general del directorio;
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática;
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general;
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato;
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

**Art. 36.- DEL COMISARIO:-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

**CAPITULO 9**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Art.37.-** Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.



**Arg. Gabriel Carranza García**  
Reg. Prof. Mat. # 293 C.A.E. – MANABÍ



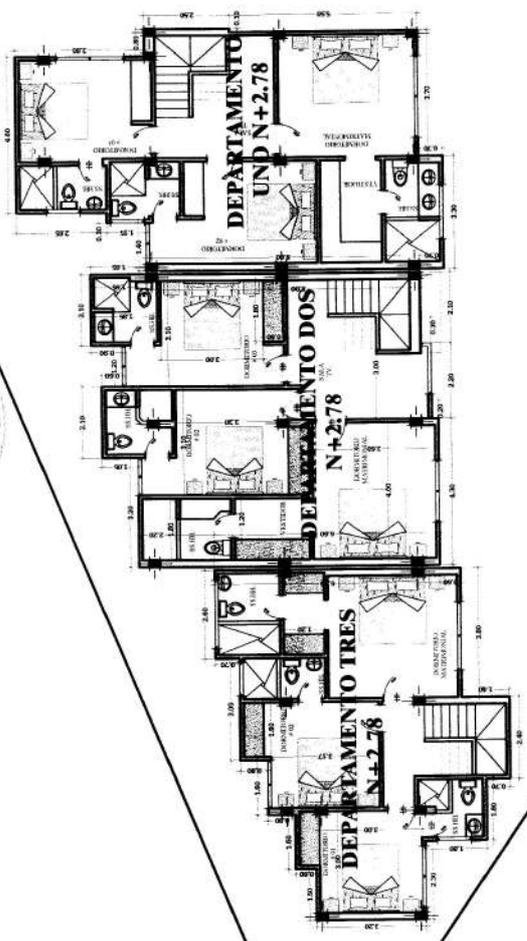


Prop. 11042, No. 036  
20 Octubre 11

Fecha: Octubre 20-2011

EDIFICIO DELMART  
PLANTA  
MODIFICADA

PROYECTO DE MAJETA

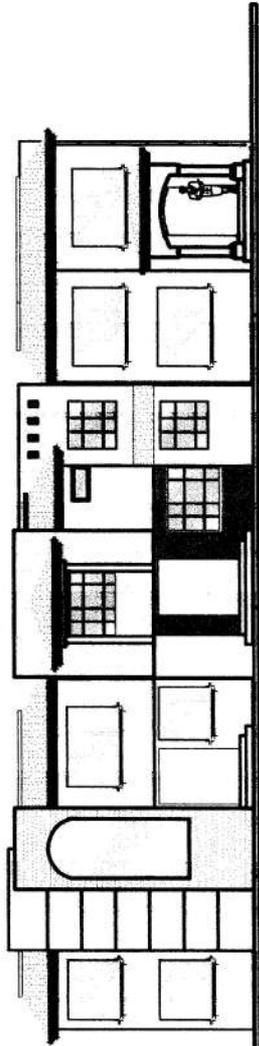


EDIFICIO DELMART

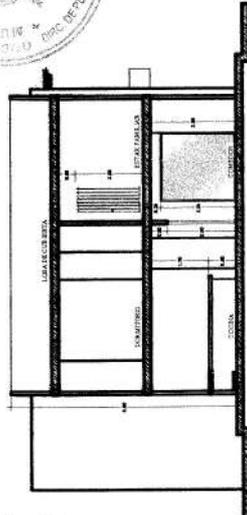
PROYECTO	PROYECTO
PLANTA	PLANTA
MODIFICADA	MODIFICADA

PLANTA MAJETA

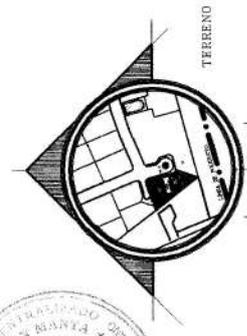
PROYECTO DE MAJETA



FACHADA PRINCIPAL  
ESCALA 1:100



CORTE SECCIONAL  
ESCALA 1:100



TERRENO

UBICACION: SANTA BEACH  
CANTON: SANTA BEACH  
PROVINCIA: MANABI

UBICACION Y ORIENTACION  
ESCALA: 1:100

*Handwritten signature: Helio...*  
Fecha: Octubre 20, 2011

Prop. Horiz. No. 036  
20 Octubre 11

EDIFICIO DELMART	
PROYECTANTE	INGENIERO
FACILIDAD PRINCIPAL	
CORTE SECCIONAL	
FECHA	11
ESCALA	1:100

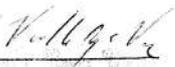


los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE. -

  
ROBERTO EDMUNDO DELGADO VELEZ  
C.C.No.- 130328316-0

  
LA NOTARIA (E)  
ESTEBAN PARRERA  
CENTRO 19477

CONFORME A SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO, A PETICION DE LA PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA ENTREGADA EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. PROTOCOLO NUMERO CUATRO MIL SEISCIENTOS DIECISEIS - DOY FE.-

  
ESTEBAN PARRERA  
CENTRO 19477  
