



1-34-19-03

1341903

MEMORANDO

No. M-USG&GD -PEGL-2019- 2290
Manta, 13 de Mayo de 2019

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

TRAMITE: s/t

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 094-ALC-JOZC-2019 DE APROBACIÓN A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "LA ALBOREA"

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 094-ALC-M-JOZC-2019 de Aprobación a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LA ALBOREA" de propiedad del señor Econ. Kleper Niwton Bowen Velez, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, lote No. 14-03 de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

Atentamente,

Patricia González López
S.E. Patricia González López
**SECRETARIA DE CONCEJO
GENERAL Y GESTIÓN DOCUMENTAL**
María Mendoza



*Recibido
05-16-2019
9:58
Yesenia*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RECIBIDO
Fecha: 16/05/19 Hora: 9:44
May Rojas
DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 094-ALC-M-JOCZ-2019
DE APROBACION A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "LA ALBOREA"**

**ING. JORGE O ZAMBRANO CEDEÑO
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador establece que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que,** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas"*



por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad; ...”

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

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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, *La Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: “Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben Sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la 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”, Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la



correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo...

Que, *La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... 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 alicuotas, 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 alicuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A la área de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."*

Que, *El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:*

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días Pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente."



Que, mediante informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio No.: 321-DPOT-JJZ0 de fecha 6 de mayo de 2019 suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa lo siguiente: en atención al trámite N° 10579, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por el Sr. Econ. Kleper Niwton Bowen Vélez. Que en su parte pertinente señala lo siguiente: "(...) *Adjunto a la presente encontrara los estudios de Propiedad Horizontal del Edificio LA ALBOREA, ubicado en la urbanización Ciudad del mar lote número 14-03, de la parroquia y cantón Manta, con código catastral 1-34-19-03-000 con la finalidad que disponga a quien corresponda la revisión y de ser factible la aprobación final (...)*". Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente: **1.- ANTECEDENTES.** *De acuerdo a la escritura de compraventa autorizada por la Notaria Séptima de Manta el 25 de enero de 2019 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 31 de enero de 2019, el señor KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ (c.c.130400850-9) es propietario del lote # 14-03 de la urbanización Ciudad del Mar, con clave catastral # 1-34-19-03-000 con un área de 432,33m²; ubicado en la vía 14 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral Bien Inmueble 32333 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 18 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio el propietario construyo el EDIFICIO LA ALBOREA, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción # 786-1529-66713 emitido el 26 de diciembre de 2017 por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad.* **2.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO LA ALBOREA.** *Se compone de un edificio de dos niveles, en donde se han planificado y construido dos casas dúplex, dos dormitorios de servicios y dos parqueaderos dúplex.* **3.- AREAS GENERALES DEL EDIFICIO LA ALBOREA.** *Área Total del Terreno: 432,33m²; Área Total de Construcción: 697,69m²; Área Neta Vendible: Construida 609,88m²; Área Total Comunal: 87,81m²* **4.- CONCLUSION.** *Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ta De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Articulas 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el EDIFICIO LA ALBOREA, por lo tanto y para emitir un solo informe dirigido al Señor Alcalde requerimos de usted su pronunciamiento jurídico para continuar con el tramite respectivo. (...)"*

Que, Mediante informe N°-I-DGJ-OPFP-2019-0397, de fecha, 9 de mayo de 2019, suscrito por el Ab. Oliver Paul Fienco Pita, en calidad de Procurador Sindico MCPAL (e) en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 y 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 Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y



Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según oficio No. 321-DPOT-JJZO de fecha 6 de mayo de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO LA ALBOREA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Econ. KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ, 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 LA ALBOREA", de propiedad del señor Econ. KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ (c.c.130400850-9), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Ciudad del Mar lote N° 14-03 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral N° 1-34-19-03-000 que posee un área de 432,33m². Conforme a la Ficha Registral Bien Inmueble 32333 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 18 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del " EDIFICIO LA ALBOREA", de propiedad del señor Econ. KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ (c.c.130400850-9), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Ciudad del Mar lote N° 14-03 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral N° 1-34-19-03-000 que posee un área de 432,33m². Conforme a la Ficha Registral Bien Inmueble 32333 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 18 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los diez días del mes de mayo del dos mil diecinueve.


ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA



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

32333



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19008432, certifico hasta el día de hoy 18/04/2019 9:57:16, la Ficha Registral Número 32333.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1341903000
Fecha de Apertura: miércoles, 14 de diciembre de 2011

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia : MANTA

Información Municipal:

Dirección del Bien: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR

LINDEROS REGISTRALES:

COMPRAVENTA, relacionada con un lote de terreno No.N. 14-03, ubicado en la Urbanizacion Ciudad del Mar de la parroquia Manta del canton Manta con las siguientes medidas y linderos. FRENTE. 16,07m y via 14; ATRAS: 27,16m y Lote N. 15-23 y 15-24; COSTADO DERECHO. 20,00m y lote 14-04; COSTADO IZQUIERDO: 20,00m y lote N. 14-02 AREA TOTAL: 432,33m².

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	37	28/sep/2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	24	03/may/2007	1.490	1.552
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	54	25/sep/2007	2.690	2.714
PLANOS	PLANOS	2	16/ene/2009	9	58
FIDEICOMISO	REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL	2	04/feb/2009	26	57
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	438	13/feb/2012	8.791	8.821
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3950	14/dic/2017		
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	415	31/ene/2019	11.435	11.452

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 8] FIDEICOMISO

Inscrito el : jueves, 28 de septiembre de 2006

Número de Inscripción: 37

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4726

Folio Inicial:1.149

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Folio Final:1.149

Cantón Notaría: GUAYAS

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de julio de 2006

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Los Constituyentes aportan para la constitucion del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominando Fideicomiso Piedra Larga varios lotes de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	80000000006713	COMPANIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha: 18 ABR 2019 HORA:
Pag 1 de 0

Certificación impresa por :maritza_fernandez

Ficha Registral:32333

Jueves, 18 de abril de 2019 9:57



BENEFICIARIO	800000000003426	COMPANIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	800000000006712	COMPANIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000005825	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	1306329242	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	1703630499	REYES MONTALVO JORGE DIONICIO	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	1301247720	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000004180	REYES MONTALVO IRMA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000001860	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000004182	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	800000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	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	1265	09/may/2001	10.979	11.002
COMPRA VENTA	1124	26/ago/1999	715	720

Registro de : FIDEICOMISO

[2 / 8] FIDEICOMISO

Inscrito el : jueves, 03 de mayo de 2007 **Número de Inscripción:** 24 **Tomo:** 1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2049 **Folio Inicial:** 1.490
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA **Folio Final:** 1.552
Cantón Notaria: GUAYAS
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de marzo de 2007
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Un terreno signado con el Numero seis que tiene un area total de cincuenta y ocho mil seiscientos metros cuadrados (5, 86 hectareas)

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	800000000006712	COMPANIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000003426	COMPANIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000006713	COMPANIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	
CONSTITUYENTE	800000000005169	REYES MERO JUAN JOSE	CASADO(A)	MANTA	
FIDEICOMISO	800000000006721	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDUCIARIO	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	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	1124	26/ago/1999	715	720

Registro de : FIDEICOMISO

[3 / 8] FIDEICOMISO

Inscrito el : martes, 25 de septiembre de 2007 **Número de Inscripción:** 54 **Empresa Pública Municipal**
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 432 **Registro de la Propiedad de**
Certificación impresa por : maritza_fernandez **Fecha Registral:** 32333 **jueves, 18 de abril de 2019 9:57** **Pag 2 de 6** **HORA:**

Fecha: 18 ABR 2019 **HORA:** -----



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de agosto de 2007
Fecha Resolución:

Folio Final:2.714

a.- Observaciones:

FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, quien procede a unificar los once lotes de terrenos adquiridos con fecha 28 de Septiembre del 2.006 y de acuerdo a lo establecido en la autorización de Unificación Numero 030-20007 otorgada por el Departamento de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta quedando sus medidas y linderos de la siguiente manera. **POR EL FRENTE**, seiscientos veinticuatro metros y lindera con la vía Manta- San Mateo. **POR ATRÁS**, setecientos dieciocho metros y lindera con la playa del mar. **POR EL COSTADO DERECHO**; ciento ochenta y un metros mas veinte metros y lindera con camino de acceso a la playa. **POR EL COSTADO IZQUIERDO**, Seiscientos setenta y dos metros y lindera con el lote numero seis. Teniendo una superficie total de **TRESCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.**

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
FIDUCIARIO	80000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	80000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	37	28/sep/2006	1.149	1.149

Registro de : PLANOS

[4 / 8] PLANOS

Inscrito el : viernes, 16 de enero de 2009 **Número de Inscripción:** 2 **Tomo:** 1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 318 **Folio Inicial:** 9
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA **Folio Final:** 58

Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de octubre de 2008
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Aprobación de la Urbanización Ciudad del Mar, Protocolización de los Planos y Protocolización del Acta de Entrega y Recepción, El Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Piedra Larga Dos, representados por Fiducia S.A., Administradora de fondos y Fideicomisos Mercantiles. Con fecha 16 de Junio del 2.010 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en el que liberan los lotes Signados como Lote V UMEX 4p-05 con un área de 1.736,88m2, Lote V- UMEX 4p-04 con un área de 1.842,92m2. Lote V- UMEX 4p-03 con un área de 2.100,08m2 y Lote V- UMEX 4p -02 con un área de 1.596,85M2 y quedan en garantía 5 lotes signados como 05-50A 10p -02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.135,64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2; 02-3C2p-08 de 831 ,47m2; y 02-3C2P-11 de 872,78m2. Con fecha 27 de Septiembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Manta en la que liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuacion. Lote N. 04-02 600.15m2. Lote N. 04-05 570,00m2. Lote N. 04-11 766.79m2. Lote N., 04-33 630.66m2. Lote N. 05-02 3.565.38m2. Lote N. 13-13 2.565,44m2. Lote N. 13-15 2.360,55m2. Lote N. 13-17 2691,74m2. Lote N. 13-19 2.563.65m2. Lote N. 13-23 708,54m2. Lote N. 13-24 2.252.66m2. Lote N. 15-02 668,42m2. Lote N. 15-05 1.051,59m2. Lote N. 15-07 873.18m2. Lote N. 15-09 873.17m2. Lote N. 15-10 1.051,61m2. Lote N. 15-17 3.026,60m2. Con fecha 24 de Noviembre del 2.011 se recibio un oficio enviado enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta mediante oficio N. 504-ALC-M-JEB fechado Manta, 18 de Noviembre del 2.011 en la que liberan 25 lotes en garantias. LOTE V- UMEX 4p-01 con un area de 963,95m2. LOTE 01-4C2P-12 con un area 1.135,64m2. LOTE 02-3C2P-06 con un area de 860,71m2. LOTE 02-3C2P-08 con un area de 831,47m2. LOTE 02-3C2P-11 con un area de 872,78m2. LOTE 13-08 con un area de 637,72m2. LOTE 13-12 con un area de 697,89m2. LOTE 13-14 con un area de 697,89m2 .





LOTE 13-20 con un area de 688,77m2. LOTE 04-01 con un area de 571,95m2. LOTE 04-03 con un area de 570,00m2. LOTE 04-04 con un area de 600,00m2. LOTE 04-06 con un area de 600,00m2. LOTE 04-07 con un area de 570,00m2. LOTE 04-08 con un area de 659,45m2. LOTE 04-09 con un area de 570,00m2. LOTE 04-10 con un area de 570,00m2. LOTE 04-12 con un area de 570,00m2. LOTE 04-13 con un area de 634,85m2. LOTE 04-30 con un area de 460,95m2. LOTE 04-31 con un area de 450,42m2. LOTE 04-32 con un area de 452,57m2. LOTE 15-01 con un area de 359,58m2. LOTE 15-03 con un area de 380,87m2. LOTE 15-04 con un area de 380,87m2

Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se recibo un oficio enviado por el Municipio de Manta en la que aprueba el Rediseño de la Urbanizacion Ciudad del Mar. Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado del Municipio de Manta en la que liberan los siguientes lotes. V- UM Ex 4 P 01-----963,95m2 V-UM Ex 4 p 06-----

-----6.340,90m2 Lote Club-----7.702,28m2 Lote 13-16-----
-----697,89m2 Lote 13-18-----698,40m2 Lote 13-21-----
-----688,77m2 Lote 13-22-----688,77m2

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000019695	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA Y LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
URBANIZACIÓN	800000000019696	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	54	25/sep/2007	2.690	2.714
FIDEICOMISO	37	28/sep/2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	24	03/may/2007	1.490	1.552

Registro de : FIDEICOMISO

[5 / 8] FIDEICOMISO

Inscrito el : miércoles, 04 de febrero de 2009

Número de Inscripción: 2

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 828

Folio Inicial:26

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Folio Final:57

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de diciembre de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	800000000005169	REYES MERO JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000020776	REYES REYES JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDEICOMISO	800000000006721	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	800000000010446	CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	800000000006712	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	800000000020778	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	37	28/sep/2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	54	25/sep/2007	2.690	2.714
FIDEICOMISO	24	03/may/2007	1.490	1.552





Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 13 de febrero de 2012 **Número de Inscripción:** 438 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 851 Folio Inicial:8.791
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:8.821
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de diciembre de 2011
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1306862564	VALENCIA SOLORZANO NUBIA ROSALBA	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1305608406	MENDOZA VILLAVICENCIO CICERON CAYETANO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 14 de diciembre de 2017 **Número de Inscripción:** 3950
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 9738 Folio Inicial:
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA Folio Final:
Cantón Notaría: PORTOVIEJO
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 de noviembre de 2017
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa;del lote N° 14-03 de la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia Manta del cantón Manta con una superficie total de (432,33m2).

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1707009609	ROSETO BOLAÑOS JUAN CARLOS	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	0906036280	FABRICIO RODRIGUEZ COBEÑA SUSANA BEATRIZ	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1305608406	MENDOZA VILLAVICENCIO CICERON CAYETANO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1306862564	VALENCIA SOLORZANO NUBIA ROSALBA	CASADO(A)	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[8 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 31 de enero de 2019 **Número de Inscripción:** 415
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 778 Folio Inicial:11.435
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA Folio Final:11.452
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de enero de 2019
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:



COMPRAVENTA Formando parte de la Urbanizacion Ciudad del Mar se encuentra el lote N. 14-03 de la parroquia Manta del canton Manta. El señor KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ de estado civil casado con la señora Gina Emperatriz Alcivar Salazar.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1304008509	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA	PORTOVIEJO
VENDEDOR	0906036280	RODRIGUEZ COBEÑA SUSANA BEATRIZ	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1707009609	ROSETO BOLAÑOS JUAN CARLOS FABRICIO	CASADO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
FIDEICOMISO	4
PLANOS	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 : 9:57:16 del jueves, 18 de abril de 2019

A petición de: ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ

Elaborado por : MARITZA ALEXANDRA FERNANDEZ COQUE

130590835-0



Este Certificado 30 días, Excepto si se trata de 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.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha **18 ABR 2019** HORA: _____

CERTIFICADO MUNICIPAL

NUEVA

CERTIFICADO N°: PC20170001159

Habiéndose cumplido con todos los requisitos en el Exp. Nro **66713** y de acuerdo con la normatividad vigente, se otorga la presente **P. C.: NUEVA** a Nombre y Apellidos / Razón Social: **MENDOZA VILLAVICENCIO CICERON CAYE**

N° Identificación **1305608406**

Nombre Comercial:

Dirección: **URB. CIUDAD DEL MAR LT. 14-03**

Area en m2: **423.92**

Finalidad de Obra:

Finalidad

Vivienda

Detalle

Mediana Densidad

Observaciones:

PC 786-1529-66713; Permiso de Construcción de Vivienda Bifamiliar en Dos Plantas: PB=217,87m2, PA=206,06m2. Total=423,92m2; Revisado por: Arq. John Lopez; Estudio de Suelo elaborado por: Ing. Javier Moreira Cevallos; Responsable Tecnico: Arq. Juan Carlos Rosero (Aprobado por Urb. Ciudad del Mar)

Si realiza alguna modificación deberá renovar el presente Documentos o cancelarlo respectivamente.



Vigencia Hasta

26/12/2019

Manta, **26/12/2017**

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta

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

 **N. 130400850-9**

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
BOWEN VELEZ KLEPER NEWTON

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO

FECHA DE NACIMIENTO **1963-02-06**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **HOMBRE**
ESTADO CIVIL **CASADO**
GINA **EMPERATRIZ**
ALCIVAR **SALAZAR**



ICM 17 02 776 13

INSTRUCCIÓN SUPERIOR **PROFESIÓN / OCUPACIÓN ECONOMISTA** **E13082222**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BOWEN BARREZUETA JOSE NEWTON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VELEZ GOMEZ MARIANA DE LA TRINIDAD

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTOVIEJO
2017-06-30

FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-06-30

 **001007677**

 **DIRECCION GENERAL**

 **FIRMA DEL CEDULADO**



ANGEL ALAÍN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ETC.
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.
DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. PA - 2011 - 1432.
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 289 - 2012 - DPM - CJ.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

EDIFICIO: LA ALBOREA.



Arq. Ángel Alaín Mendoza Mendoza.
REGISTRO SENESCYT - #1016-08-831213.
C.I. #130953699-1.



1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- ÁREA DEL TERRENO:

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas accesibles, parqueaderos, pasillos, etc.

1.3.- ÁREA COMÚN:

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

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

1.5.- ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte del todo del edificio, correspondiente a cada casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio, la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio, para efectos de tributación y copropiedad.

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



- a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los ingresos determinados como: peatonales, vehiculares, de circulación y las escaleras.
- c) La estructura o elementos resistentes del edificio.
- d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del edificio sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio.
- h) El sistema de presión continua de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- j) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total de la casa dúplex, parqueadero dúplex, dormitorio de servicio, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la casa dúplex, parqueadero dúplex, dormitorio de servicio, las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

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

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES:

El Señor Bowen Vélez Kleper Niwton, es propietario de un bien inmueble, el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.



2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el edificio **LA ALBOREA** con código catastral No.1-34-19-03-000 está ubicado en la urbanización Ciudad del Mar lote número 14-03, de la parroquia y cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Medidas y linderos según escritura:

Por el frente:	16,07 m. Lindera con vía 14.
Por atrás :	27,16 m. – Lindera con lotes 15-23 y 15-24.
Por el costado derecho:	20,00 m. – Lindera con lote 14-04.
Por el costado izquierdo:	20,00 m. – Lindera con lote 14-02.

Área total: 432,33 m2.

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio se compone de dos plantas, siendo: planta baja y planta alta.

En las plantas baja y alta se encuentran dos casas; en el ala izquierda la casa dúplex 1 con su respectivo parqueadero dúplex; y, un dormitorio de servicio; y, en el ala derecha la casa dúplex 2 con su respectivo parqueadero dúplex; y, un dormitorio de servicio; más las áreas de circulación comunal y ducto.

La construcción que es objeto de este estudio, tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Cimientos: Hormigón armado.
- Estructura: Hormigón armado.
- Entrepisos: Hormigón armado.
- Escaleras: Hormigón armado.
- Paredes: Mampostería interior y exterior de bloque.
- Recubrimiento de Pisos: Cerámica y Porcelanatos.
- Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas en pisos, paredes y dentro de cielo falso.
- Cubierta: Losa de hormigón armado.
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Puertas: Macizas – acabado tipo roble en melamina tropikor.



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA CASA DÚPLEX, PARQUEADERO DÚPLEX Y DORMITORIO DE SERVICIO DEL EDIFICIO.

3.1.- PLANTA BAJA.

Ubicada sobre el Nivel +/-0,00 del Edificio, está compuesta por las plantas bajas de dos casas dúplex, dos parqueaderos dúplex, dos dormitorios de servicio, dos cisternas, además de las áreas comunales (circulación, áreas verdes y ductos).

3.1.1.- CASA DÚPLEX 1 (Planta Baja). Casa ubicada en el Nivel +/-0,00 del Edificio, compuesta de sala, comedor, cocina – desayunador, lavandería, baño social, hall y escalera de acceso para la planta alta. A esta casa se ingresa por el área común del Edificio (circulación).

Las medidas y linderos de esta casa son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma casa.

Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste hacia el Este en 0,81m., de este punto hacia el Norte en 0,59m., de este punto hacia el Este en 2,42m., de este punto hacia el Norte en 0,33m., de este punto hacia el Este en 1,55m., de este punto hacia el Norte 0,84m., de este punto hacia el Este en 1,45m., las medidas antes descritas linderan con parqueadero dúplex 1-3; desde este punto hacia el Sur en 0,10m., lindra con dormitorio de servicio 1; y, desde este punto hacia el Este en 2,05m., lindra con dormitorio de servicio 1.

Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 10,01m., lindra en parte con casa dúplex 2 (Planta Baja) y en parte con área común del Edificio (circulación).

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur en 0,72m., de este punto hacia el Este en 0,80m, de este punto hacia el Sur en 1,85m., de este punto hacia el Este en 0,88m., de este punto hacia el Sur en 1,65m., de este punto hacia el Oeste en 0,35m., las medidas antes descritas linderan con dormitorio de servicio 1; desde este punto hacia el Sur lindra en 3,64m., lindra en parte con dormitorio de servicio 1 y en parte con área común del Edificio (ducto); desde este punto hacia el Este en 0,09m., lindra con área común del Edificio (ducto); y, desde este punto hacia el Sur en 0,06m., lindra con área común del Edificio (ducto).

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 0,06m., de este punto hacia el Este en 0,31m.; y, de este punto hacia el Norte en 6,20m. Todas las medidas antes descritas linderan con área común del Edificio (circulación).

Área: 69,92m².



3.1.2.- DORMITORIO DE SERVICIO 1. Dormitorio de servicio ubicado en el Nivel +-0,00 del Edificio, compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio y baño general. A este dormitorio de servicio se ingresa por el parqueadero dúplex 1-3.

Las medidas y linderos de este dormitorio de servicio son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con casa dúplex 1 (Planta Alta).

Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste con una inclinación hacia el Nor-Este en 5,56m., lindera con lote 14-04.

Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 4,25m., lindera con área común del Edificio (ducto).

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur formando un arco con una longitud de 12,23m., lindera con lotes 15-23 y 15-24.

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 1,90m., de este punto hacia el Este en 0,35m., de este punto hacia el Norte en 1,65m., de este punto hacia el Oeste en 0,88m., de este punto hacia el Norte en 1,85m., de este punto hacia el Oeste en 0,80m., de este punto hacia el Norte en 0,72m., de este punto hacia el Oeste en 2,05m., las medidas antes descritas linderan con casa dúplex 1 (Planta Baja); y, desde este punto hacia el Norte en 4,06m., lindera con parqueadero dúplex 1-3.

Área: 56,86m².

3.1.3.- PARQUEADERO DÚPLEX 1-3. Parqueadero ubicado en el Nivel +-0,00 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha. A este parqueadero se ingresa por la vía 14.

Las medidas y linderos de este parqueadero son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.

Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste con una inclinación hacia el Nor-Este en 14,44m., lindera con lote 14-04.

Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 1,45m., de este punto hacia el Sur en 0,84m., de este punto hacia el Oeste en 1,55m., de este punto hacia el Sur en 0,33m., las medidas antes descritas linderan con casa dúplex 1 (Planta Baja); desde este punto hacia el Oeste en 3,48m., lindera en parte con casa dúplex 1 (Planta Baja) y en parte con área común del Edificio (áreas verdes); desde este punto hacia el Sur en 0,36m., lindera con área común del Edificio (áreas verdes); y, desde este punto con una inclinación hacia el Sur-Oeste en 6,72m., lindera con área común del Edificio (circulación y áreas verdes).

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,97m., lindera con dormitorio de servicio 1.

Por el Oeste: Partiendo del Sur con inclinación hacia el Nor-Oeste en 3,15m., lindera con vía 14.

Área: 46,57m².



3.1.4.- CASA DÚPLEX 2 (Planta Baja). Casa ubicada en el Nivel $\pm 0,00$ del Edificio, compuesta de sala, comedor, cocina - desayuno, lavandería, baño social, hall y escalera de acceso para la planta alta. A esta casa se ingresa por el área común del Edificio (circulación).

Las medidas y linderos de esta casa son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma casa.

Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste hacia el Este en 10,01m., lindera en parte con casa dúplex 1 (Planta Baja) y en parte con área común del Edificio (circulación).

Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 2,05m., lindera con dormitorio de servicio 2; desde este punto hacia el Sur en 0,10m., lindera con dormitorio de servicio 2; desde este punto hacia el Oeste en 1,45m., de este punto hacia el Norte en 0,66m., de este punto hacia el Oeste en 1,55m., de este punto hacia el Norte 0,24m., de este punto hacia el Oeste en 2,42m., de este punto hacia el Norte en 0,43m.; y, de este punto hacia el Oeste en 0,81m., estas últimas medidas linderan con parqueadero dúplex 2-4.

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur en 0,06m., lindera con área común del Edificio (ducto); desde este punto hacia el Oeste en 0,09m, lindera con área común del Edificio (ducto); desde este punto hacia el Sur en 3,46m., lindera en parte con dormitorio de servicio 2 y en parte con área común del Edificio (ducto); desde este punto hacia el Este en 0,35m., de este punto hacia el Sur en 1,62m., de este punto hacia el Oeste en 0,88m., de este punto hacia el Sur en 1,88m., de este punto hacia el Oeste en 0,80m.; y, de este punto hacia el Sur el 0,72m., estas últimas medidas linderan con dormitorio de servicio 2

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 6,46m., de este punto hacia el Oeste en 0,31m.; y, de este punto hacia el Norte en 0,06m. Todas las medidas antes descritas linderan con área común del Edificio (circulación).

Área: 69,48m².

3.1.5.- DORMITORIO DE SERVICIO 2. Dormitorio de servicio ubicado en el Nivel $\pm 0,00$ del Edificio, compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio y baño general. A este dormitorio de servicio se ingresa por el parqueadero dúplex 2-4.

Las medidas y linderos de este dormitorio de servicio son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con casa dúplex 2 (planta alta).

Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste hacia el Este en 4,26m., lindera con área común del Edificio (ducto).

Por el Sur: Partiendo del Este con una inclinación hacia el Sur-Oeste en 5,68m., lindera con lote 14-02.



Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur formando un arco con una longitud de 11,77m., lindera con lotes 15-23 y 15-24.

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 3,84m., lindera con parqueadero dúplex 2-4; desde este punto hacia el Este en 2,05m., de este punto hacia el Norte en 0,72m., de este punto hacia el Este en 0,80m., de este punto hacia el Norte en 1,88m., de este punto hacia el Este en 0,88m., de este punto hacia el Norte en 1,62m., de este punto hacia el Oeste en 0,35m.; y, de este punto hacia el Norte en 2,19m., estas últimas medidas lindernan con casa dúplex 2 (Planta Baja).

Área: 55,46m².

3.1.6.- PARQUEADERO DÚPLEX 2-4. Parqueadero ubicado en el Nivel +-0,00 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha. A este parqueadero se ingresa por la vía 14.

Las medidas y linderos de este parqueadero son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.

Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste con una inclinación hacia el Sur-Este en 6,78m., lindera con área común del Edificio (circulación y áreas verdes); desde este punto hacia el Sur en 0,11m., lindera con área común del Edificio (áreas verdes); desde este punto hacia el Este en 3,48m., lindera en parte con área común del Edificio (áreas verdes) y en parte casa dúplex 2 (Planta Baja); desde este punto hacia el Sur en 0,24m., de este punto hacia el Este en 1,55m., de este punto hacia el Sur en 0,66m.; y, de este punto hacia el Este en 1,45m., estas últimas medidas lindernan con casa dúplex 2 (Planta Baja).

Por el Sur: Partiendo del Este con una inclinación hacia el Sur-Oeste en 14,32m., lindera con lote 14-02.

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,74m., lindera con dormitorio de servicio 2.

Por el Oeste: Partiendo del Sur con inclinación hacia el Nor-Este en 3,15m., lindera con vía 14.

Área: 46,23m².

3.2.- PLANTA ALTA.

Ubicada sobre el Nivel +3,04 del Edificio, está compuesta por las plantas altas de dos casas dúplex.

3.2.1.- CASA DÚPLEX 1 (Planta Alta). Casa ubicada en el Nivel +3,04 del Edificio, compuesta de hall, dormitorio master con baño privado y balcón, dormitorio 2 con baño privado, dormitorio 3 con baño privado y balcón; y, terraza accesible, se ingresa a esta planta por escalera interna de la misma casa.



Las medidas y linderos de esta casa son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con terraza inaccesible.

Por Abajo: Lindera en parte con planta baja de esta misma casa y en parte con dormitorio de servicio 1.

Por el Norte: Partiendo del Oeste hacia el Este en 0,98m., de este punto hacia el Norte en 0,09m., de este punto hacia el Este en 1,06m., de este punto hacia el Norte en 0,59m., de este punto hacia el Este en 2,42m., de este punto hacia el Norte 0,33m., de este punto hacia el Este en 1,54m., de este punto hacia el Norte en 0,84m., de este punto hacia el Este en 1,45m., de este punto hacia el Norte en 3,96m., las medidas antes descritas linderan con vacío hacia el parqueadero dúplex 1-3; y, desde este punto con una inclinación hacia el Nor-Este en 5,55m., lindera con vacío hacia el lote 14-04.

Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 4,11m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio (ducto); desde este punto hacia el Sur en 1,73m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio (ducto); y, desde este punto hacia el Oeste en 10,76m., lindera con casa dúplex 2 (Planta Alta).

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur formando un arco con una longitud de 12,30m., lindera con vacío hacia los lotes 15-23 y 15-24.

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 0,30m., de este punto hacia el Este en 0,21m., de este punto hacia el Norte en 2,21m., de este punto hacia el Este en 0,56m., de este punto hacia el Norte en 0,39m., de este punto hacia el Oeste en 0,98m.; y, de este punto hacia el Norte en 3,24m. Todas las medidas antes descritas linderan con vacío hacia el área común del Edificio (circulación).

Área: 133,56m².

3.2.2.- CASA DÚPLEX 2 (Planta Alta). Casa ubicada en el Nivel +3,04 del Edificio, compuesta de hall, dormitorio master con baño privado y balcón, dormitorio 2 con baño privado, dormitorio 3 con baño privado y balcón; y, terraza accesible, se ingresa a esta planta por escalera interna de la misma casa.

Las medidas y linderos de esta casa son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con terraza inaccesible.

Por Abajo: Lindera en parte con planta baja de esta misma casa y en parte con dormitorio de servicio 2.

Por el Norte: Partiendo del Oeste hacia el Este en 10,76m., lindera con casa dúplex 1 (Planta Alta); desde este punto hacia el Sur en 1,26m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio (ducto); y, desde este punto hacia el Este en 4,12m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio (ducto).



Por el Sur: Partiendo del Este con una inclinación hacia el Nor-Oeste en 5,67m., lindera con vacío hacia el lote 14-02; desde este punto hacia el Norte en 3,73m., de este punto hacia el Oeste en 1,45m., de este punto hacia el Norte en 0,66m., de este punto hacia el Oeste en 1,54m., de este punto hacia el Norte 0,23m., de este punto hacia el Oeste en 2,42m., de este punto hacia el Norte en 0,43m., de este punto hacia el Oeste en 1,06m., de este punto hacia el Norte en 0,09m.; y, de este punto hacia el Oeste en 0,95m., estas últimas medidas lindera con vacío hacia el parqueadero dúplex 2-4.

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur formando un arco con una longitud de 11,84m., lindera con vacío hacia los lotes 15-23 y 15-24.

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 3,26m., de este punto hacia el Este en 0,95m., de este punto hacia el Norte en 0,37m., de este punto hacia el Oeste en 0,56m., de este punto hacia el Norte en 2,48m., de este punto hacia el Oeste en 0,21m.; y, de este punto hacia el Norte en 0,30m. Todas las medidas antes descritas lindera con vacío hacia el área común del Edificio (circulación).

Área: 131,80m2.

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS: (áreas en m2.).

PLANTA	ÁREA COMÚN.	ÁREA VENDIBLE.	ÁREA TOTAL.
PLANTA BAJA	87,81	344,52	432,33
PLANTA ALTA	0,00	265,36	265,36
TOTAL	87,81	609,88	697,69

4.2.- ÁREAS GENERALES:

- 4.2.1. Total de terreno: 432,33 m2.
4.2.2. Total de Área neta: 609,88 m2.
4.2.3. Total de Área Común: 87,81 m2.
4.2.4. Área Total: 697,69 m2.



ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ETC.
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.
DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. PA - 2011 - 1432.
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 289 - 2012 - DPM - CJ.

5.- CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS.

AMBIENTE.	ÁREA NETA M2.	ALÍCUOTA.	ÁREA DE TERRENO.	ÁREA COMÚN.	ÁREA TOTAL.
CASA DÚPLEX 1 (Planta Baja)	69,92	0,1146	49,56	10,07	79,99
CASA DÚPLEX 2 (Planta Baja)	69,48	0,1139	49,25	10,00	79,48
DORMITORIO DE SERVICIO 1	56,86	0,0932	40,31	8,19	65,05
DORMITORIO DE SERVICIO 2	55,46	0,0909	39,31	7,99	63,45
PARQUEADERO 1-3	46,57	0,0764	33,01	6,71	53,28
PARQUEADERO 2-4	46,23	0,0758	32,77	6,66	52,89
CASA DÚPLEX 1 (Planta Alta)	133,56	0,2190	94,68	19,23	152,79
CASA DÚPLEX 2 (Planta Alta)	131,80	0,2161	93,43	18,98	150,78
TOTAL GENERAL	609,88	1,00	432,33	87,81	697,69

6.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

AMBIENTE.	ÁREA NETA M2.	PORCENTAJE %
CASA DÚPLEX 1 (Planta Baja)	69,92	11,46
CASA DÚPLEX 2 (Planta Baja)	69,48	11,39
DORMITORIO DE SERVICIO 1	56,86	9,32
DORMITORIO DE SERVICIO 2	55,46	9,09
PARQUEADERO 1-3	46,57	7,64
PARQUEADERO 2-4	46,23	7,58
CASA DÚPLEX 1 (Planta Alta)	133,56	21,90
CASA DÚPLEX 2 (Planta Alta)	131,80	21,61
TOTAL	609,88	100,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: mayo 6/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES: A. Herpantel

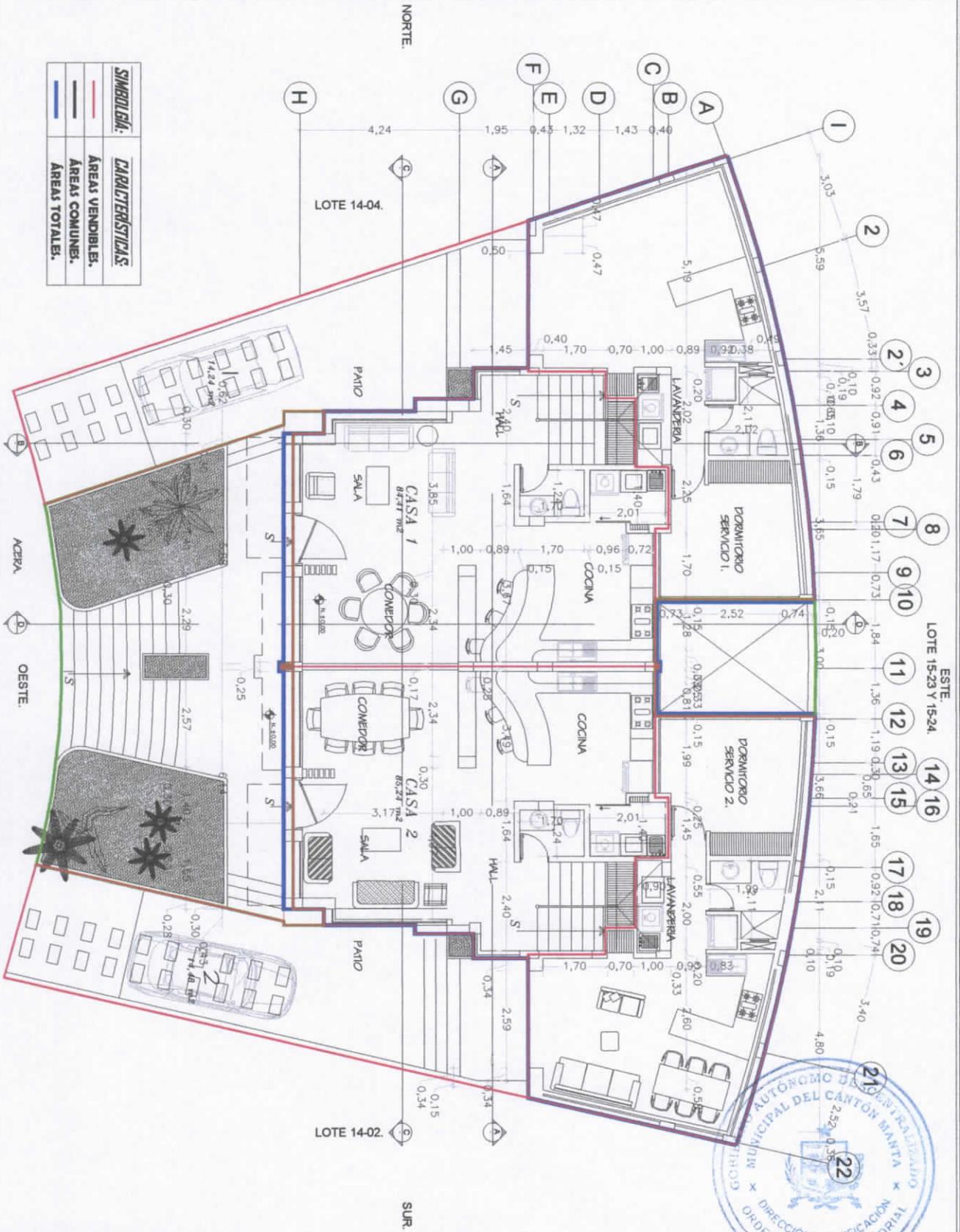
MANTA mayo de 7 2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



PLANNING.

SIMBOLO:	CARACTERÍSTICAS:
	ÁREAS VENDIBLES.
	ÁREAS COMUNES.
	ÁREAS TOTALES.

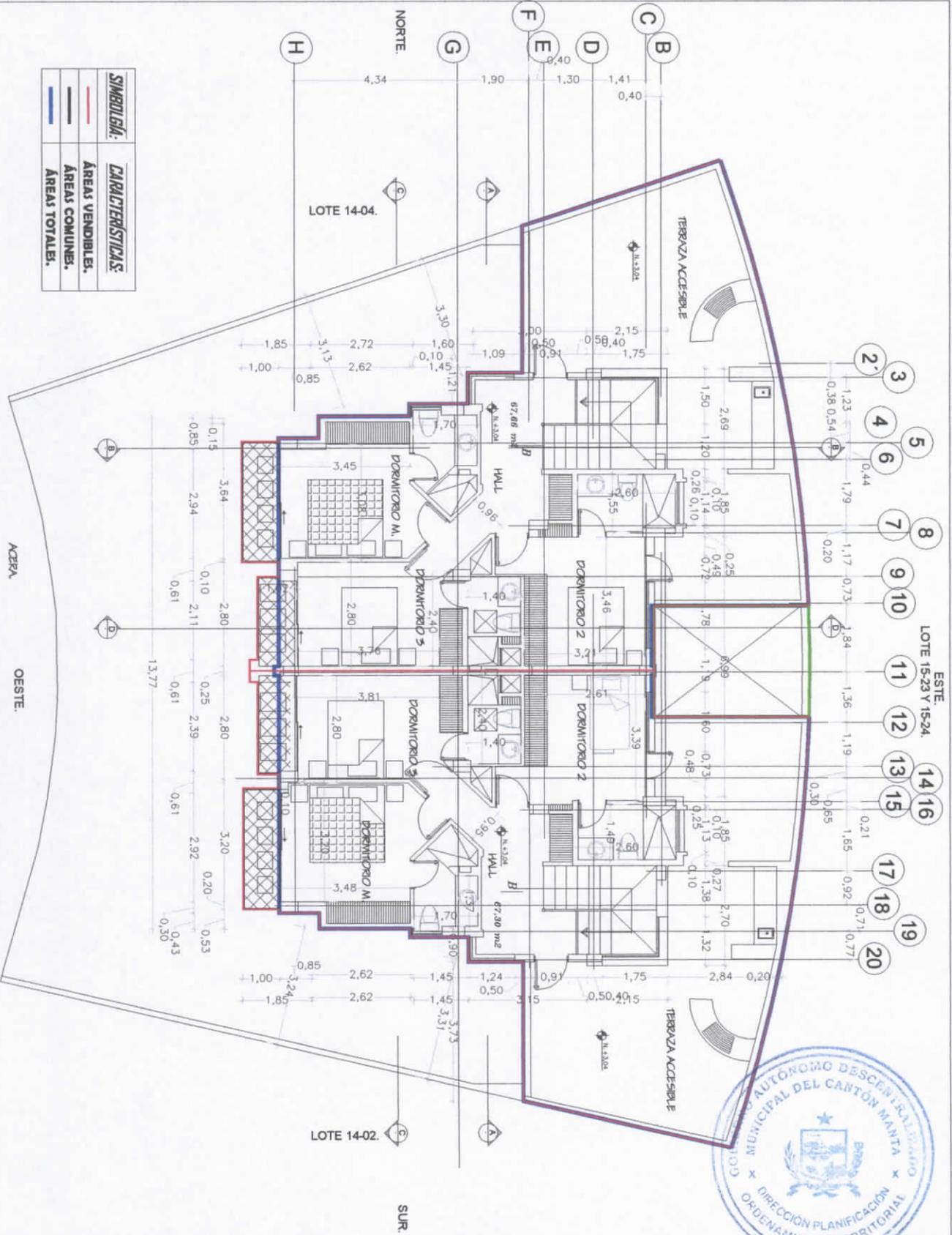


ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **CONDOMINIO: "LA ALBOREA".**

ESCALA: **LAS INDICADAS.**

CONTIENE: PLANTA BAJA. DUPLEX 1 Y 2.	PROYECTO ARQ.: POLO ARQUITECTO. ABO. PROF. CAT. - P. # 2004 - AM - 2965	PROP. HORIZONTAL: ÁNGEL MENDOZA MENDOZA. ABO. PROF. CAT. - M. # 2003	ORDENÓ: KLEPER NIWTON BOWEN Y. PROPIETARIO. C.T. # 10040000-0	UBICACIÓN: PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: MANTA. URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR. LOTE: 14-03.	FECHA: ABRIL DEL 2018. ÁREA DE TERRENO: 432.33 MZ. (MEDIANERO). LÁMINA: 1/10.
--	--	---	---	--	--

SIMBOLOGÍA:	CARACTERÍSTICAS:
	ÁREAS VENDIBLES.
	ÁREAS COMUNES.
	ÁREAS TOTALES.



PLANTA ALTA ARQUITECTÓNICA (N+3.04).

ESCALA: 1 : 150.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO: "LA ALBOREA".

ESCALA: LAS INDICADAS.

CONTIENE:
**PLANTA ALTA.
DUPLEX I Y 2.**

PROYECTO ARQ.:

POLO ARQUITECTO.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAL - P - 2334 - AN - 2965

PROP. HORIZONTAL:

ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAL - M - P 368

ORDENÓ:
KLEPER NIJTON BOLAEN V.
PROPIETARIO.
C.I. # 10040000 0

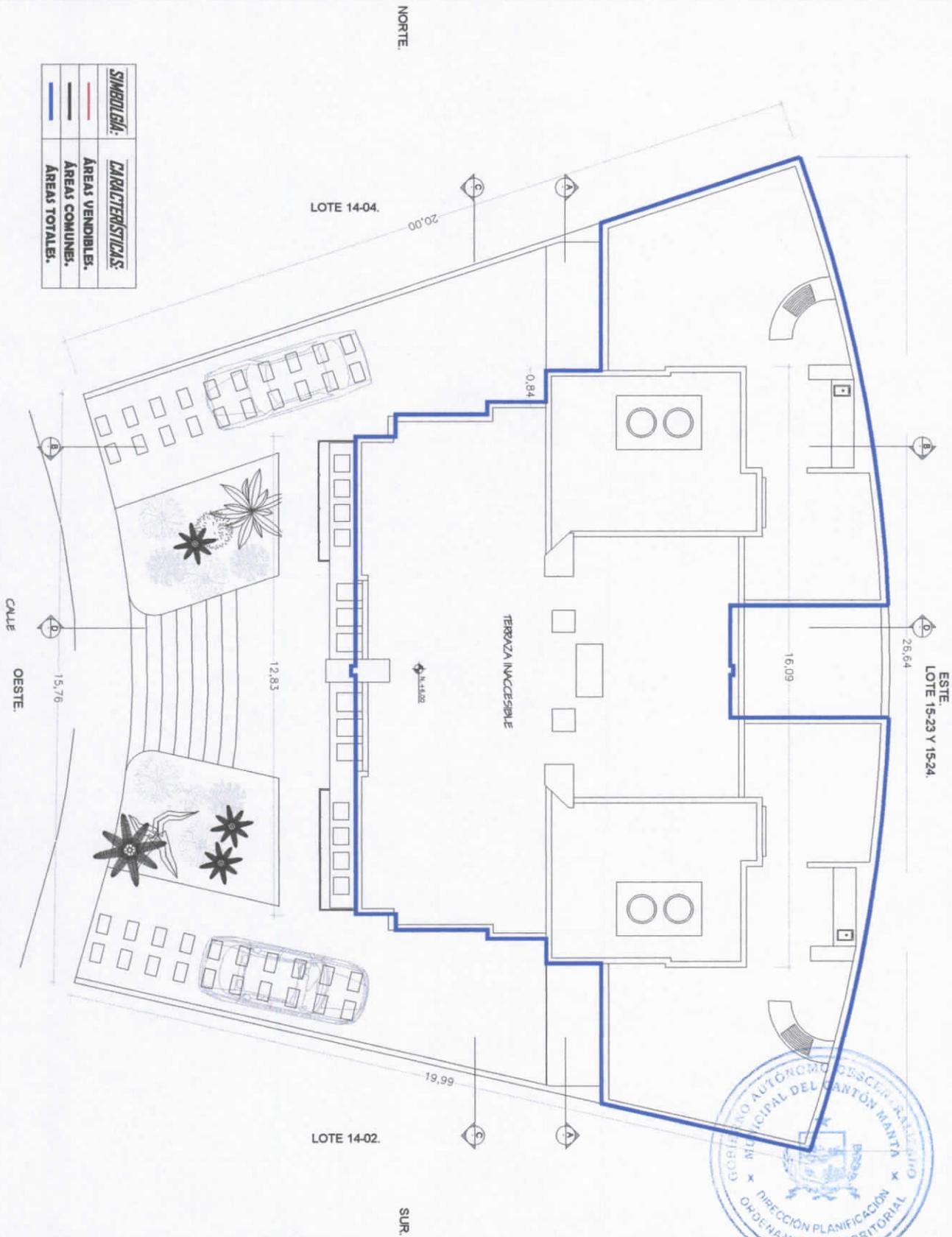
UBICACIÓN:
PROVINCIA: MANABI.
CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: MANTA
URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR.
LOTE: 14-03.

FECHA: **ABRIL DEL 2016.**
ÁREA DE TERRENO: 432.33 M2. (MEDIANERO).
LÁMINA: **2/10.**

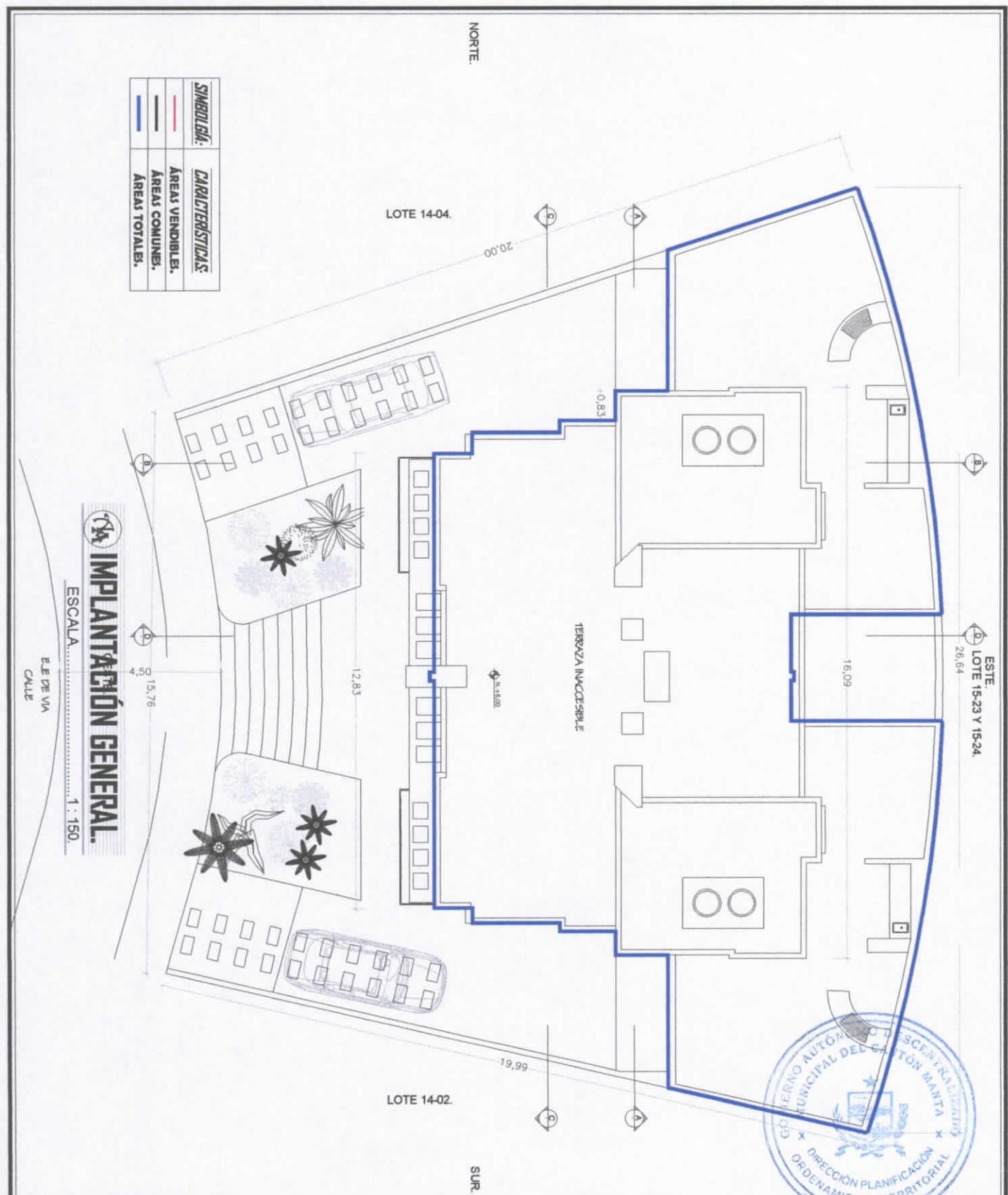
SÍMBOLO:	CARACTERÍSTICAS:
	ÁREAS VENDIBLES.
	ÁREAS COMUNES.
	ÁREAS TOTALES.

PLANTA DE LOSA DE CUBIERTA. (N+6.00).

ESCALA: 1 : 150.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:				CONDOMINIO: "LA ALBOREA".		ESCALA: LAS INDICADAS.
CONTIENE: PLANTA DE CUBIERTAS. LOSA INACCESIBLE.	PROYECTO ARQ.: POLO ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - P - # 2034 - AM - 2005	PROP. HORIZONTAL: ÁNGEL MENDOZA MENDOZA. REG. PROF. CAE - M - # 300	ORDENÓ: KLEPER NIUTON BOWEN V. PROPIETARIO. C.I. # 10940000-0	UBICACIÓN: PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: MANTA. URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR. LOTE: 14-03.	FECHA: ABRIL DEL 2015.	ÁREA DE TERRENO: 432.33 M2. (MEDIANERD.).
					LÁMINA: 3/10.	



SÍMBOLO:	CARACTERÍSTICAS:
—	ÁREAS VENDIBLES.
—	ÁREAS COMUNES.
—	ÁREAS TOTALES.

IMPLANTACIÓN GENERAL.
 ESCALA: 1 : 150.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO: "LA ALBOREA".

CONTIENE:
IMPLANTACIÓN GENERAL.
EMPLAZAMIENTO EDIFICIO.

PROYECTO ARQ.:
P.A.
POLO ARQUITECTO.
 ARQUITECTO.
 REG. PROF. CAZ - P - 7334 - RR - 2005.

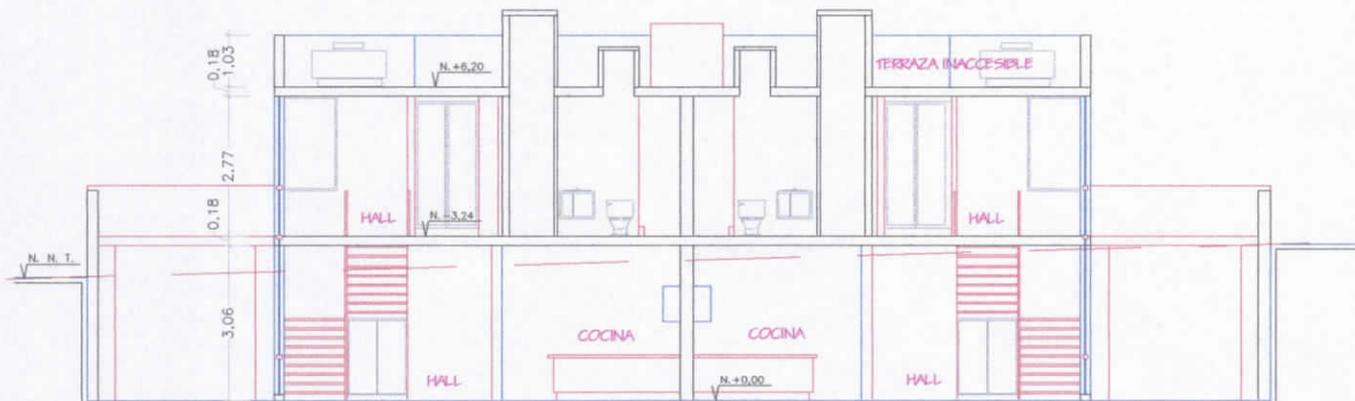
PROP. HORIZONTAL:
Ángel Mendoza Mendoza
ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
 ARQUITECTO.
 REG. PROF. CAZ - M - 7302.

ORDENÓ:
KLEPER NIWTON BOWEN V.
 PROPIETARIO.
 C. I. 710400024-0.

UBICACIÓN:
 PROVINCIA: MANABI.
 CANTÓN: MANTA.
 PARROQUIA: MANTA.
 URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR.
 LOTE: 14-03.

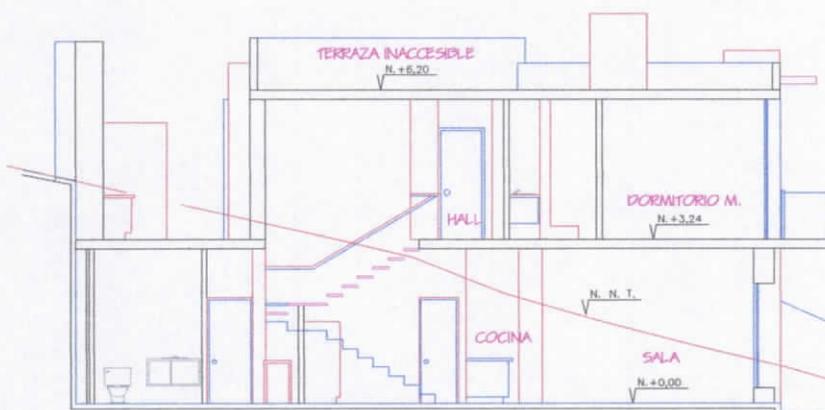
ESCALA:
LAS INDICADAS.
 FECHA:
ABRIL DEL 2016.
 ÁREA DE TERRENO:
432.33 M2. (MEDIANERD.).
 LÁMINA:
4/10.





CORTE SECCIONAL ARQUITECTÓNICO A - A'

ESCALA..... 1 : 150.



CORTE SECCIONAL ARQUITECTÓNICO B - B'

ESCALA..... 1 : 150.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO: "LA ALBOREA"

CONTIENE:

**CORTE ARQUITECTÓNICO.
SECCIÓN A - A' Y B - B'.**

PROYECTO ARQ.:

P.A.
POLO ARQUITECTO.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAJ - 7 - 2334 - AN - 2005.

PROP. HORIZONTAL:

Ángel Mendoza Mendoza
ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAJ - 8 - 2308.

ORDENÓ:

KIEPER NIUTON BOWEN Y.
PROPIETARIO.
C. I. # 13046003-0.

UBICACIÓN:

PROVINCIA: MANABI.
CANTÓN: MANTA.
PARROQUIA: MANTA.
URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR.
LOTE: 14-03.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

FECHA:

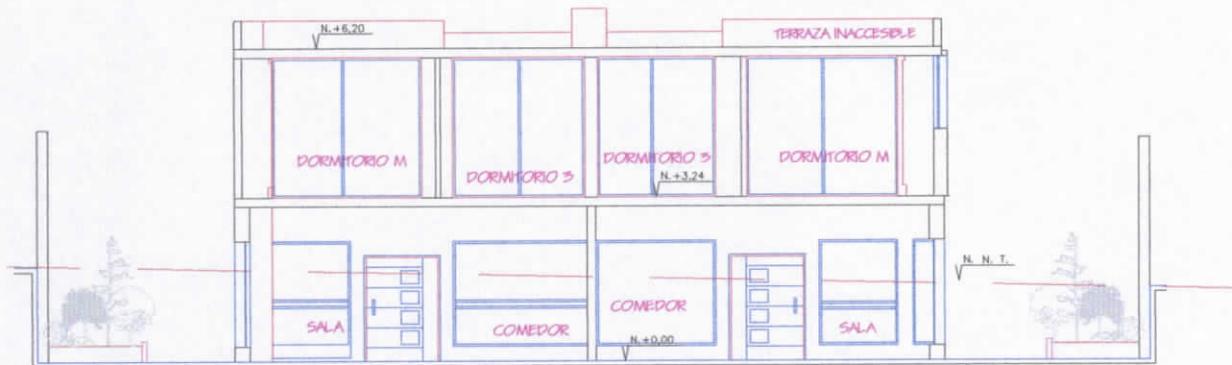
ABRIL DEL 2014.

ÁREA DE TERRENO:

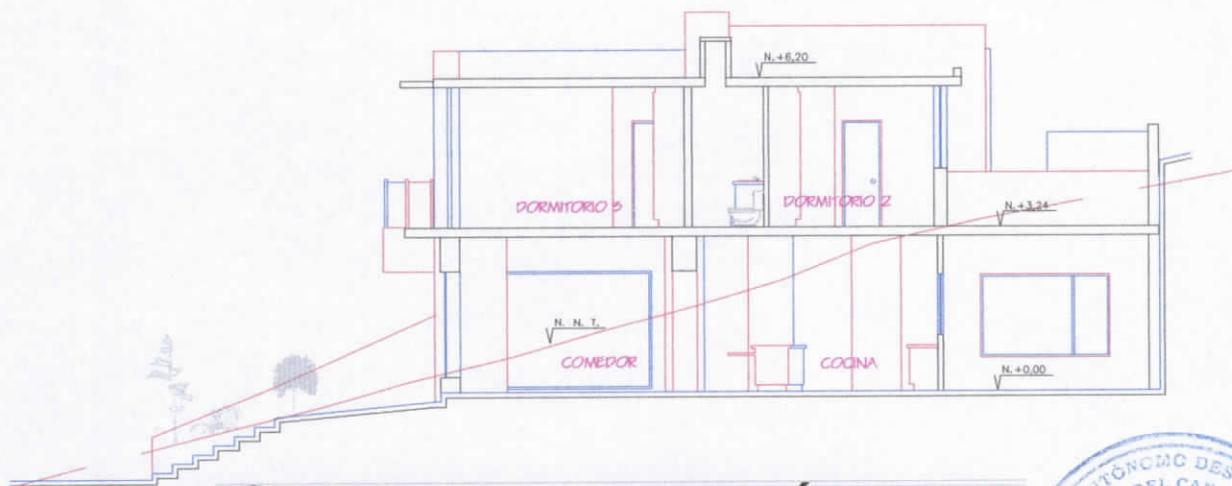
432.33 M2. (MEDIANERO.).

LÁMINA:

5/10.



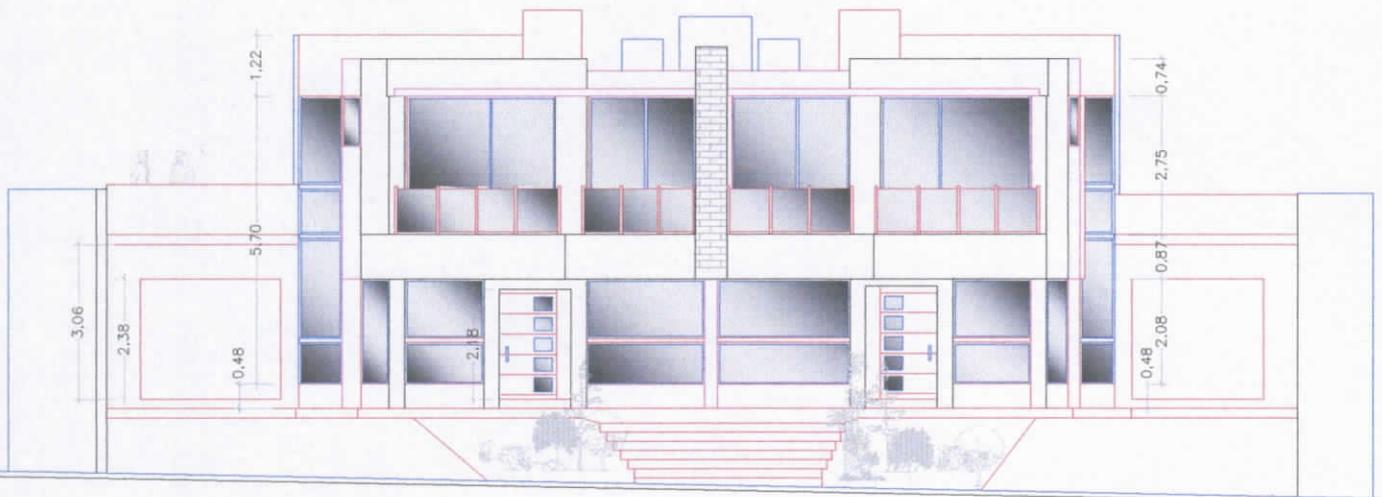
CORTE SECCIONAL ARQUITECTÓNICO C - C'
 ESCALA..... 1 : 150.



CORTE SECCIONAL ARQUITECTÓNICO D - D'
 ESCALA..... 1 : 150.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:		CONDOMINIO: "LA ALBOREA".			ESCALA: LAS INDICADAS.
CONTIENE: CORTE ARQUITECTÓNICO. SECCIÓN C - C' Y D - D'.	PROYECTO ARQ.: POLO ARQUITECTO. ARQUITECTO. REG. PROF. C.A. - 2 2224 - 08 - 2005.	PROP. HORIZONTAL: ÁNGEL MENDOZA MENDOZA. ARQUITECTO. REG. PROF. C.A. - 2 2224 - 08 - 2005.	ORDENÓ: KLEPER NIJTON BOWEN Y. PROPIETARIO. C.I. # 15188923	UBICACIÓN: PROVINCIA: MANABÍ. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: MANTA. URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR LOTE: 14-03	FECHA: ABRIL DEL 2014. ÁREA DE TERRENO: 432.33 M2. (MEDIANERO.). LAMINA: 6/10.



FACHADA ARQUITECTÓNICA FRONTAL.

ESCALA.....1 : 150.



FACHADA ARQUITECTÓNICA POSTERIOR.

ESCALA.....1 : 150.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO: "LA ALBOREA".

CONTIENE:
**FACHADAS DEL EDIFICIO.
FRONTAL Y POSTERIOR.**

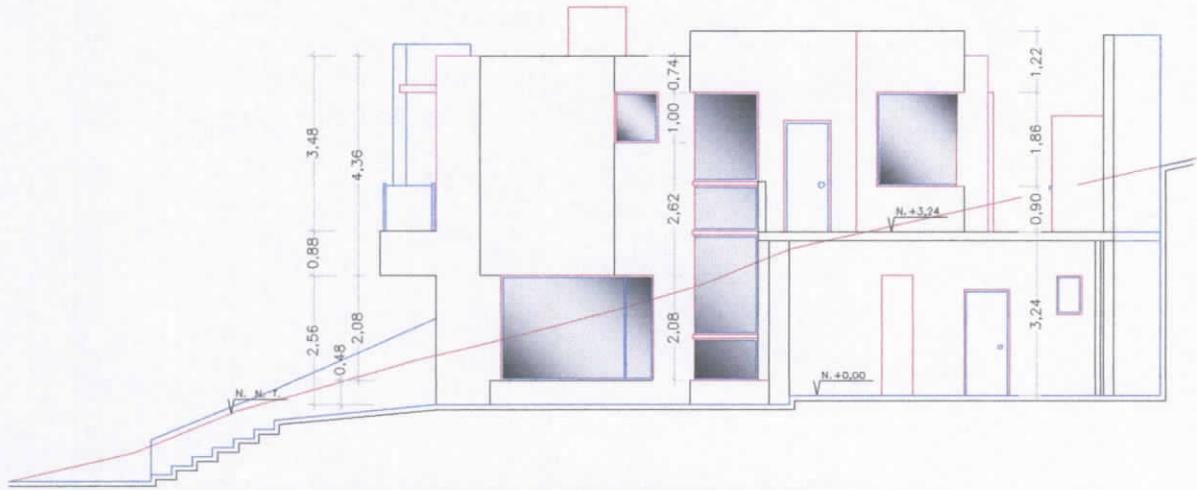
PROYECTO ARQ.:
P.A.
POLO ARQUITECTO.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CUE - P - 2314 - MA - 2015.

PROP. HORIZONTAL:
ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CUE - N - 8 328.

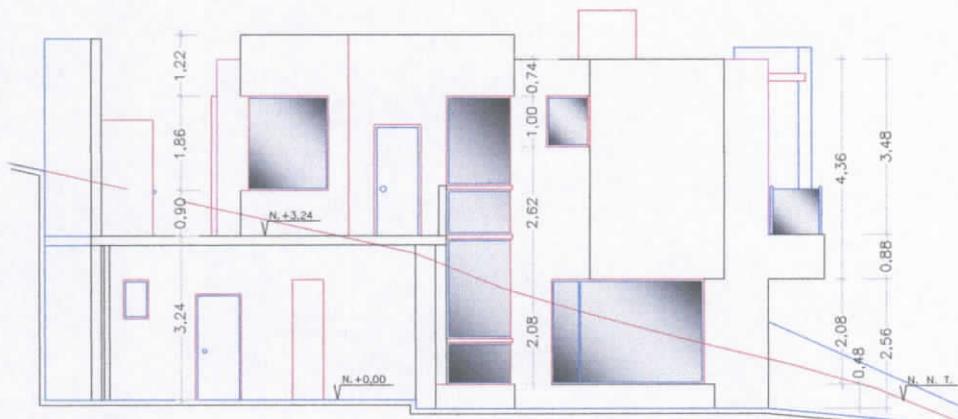
ORDENÓ:
KLEPER NIWTON BOWEN V.
PROPIETARIO.
C. I. 9 1049000 8.

UBICACIÓN:
PROVINCIA: MANABI.
CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: MANTA
URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR
LOTE: 14-03.

ESCALA:
LAS INDICADAS.
FECHA:
ABRIL DEL 2018.
ÁREA DE TERRENO:
432.33 M2. (MEDIANERO).
LÁMINA:
7/10.



FACHADA ARQUITECTÓNICA DERECHA.
 ESCALA.....1 : 150.



FACHADA ARQUITECTÓNICA IZQUIERDA.
 ESCALA.....1 : 150.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:		CONDOMINIO: "LA ALBOREA".			ESCALA: LAS INDICADAS.
CONTIENE: FACHADAS DEL EDIFICIO. DERECHA E IZQUIERDA.	PROYECTO ARQ.: POLO ARQUEYTO. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - P - # 2334 - JAN - 2005	PROP. HORIZONTAL: ÁNGEL MENDOZA MENDOZA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - M - # 208	ORDENÓ: KLEPER NIWTON BOWEN V. PROPIETARIO. C. I. # 104000023	UBICACIÓN: PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA PARROQUIA: MANTA URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR LOTE: 14-03	FECHA: ABRIL DEL 2018. ÁREA DE TERRENO: 432.33 MZ. (MEDIANERO). LÁMINA: 8/10.



ISOMETRÍA DERECHA DEL EDIFICIO.

ESCALA..... 1 : 150.



ISOMETRÍA IZQUIERDA DEL EDIFICIO.

ESCALA..... 1 : 150.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO: "LA ALBOREA".

ESCALA:

LAS INDICADAS.

CONTIENE:

**ISOMETRÍAS DE EDIFICIO.
DERECHA E IZQUIERDA.**

PROYECTO ARQ.:

P.A.
POLO ARQUITECTO.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAE - P. # 2034 - AM - 2005

PROP. HORIZONTAL:

Ángel Mendoza Mendoza
ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAE - M. # 2001

ORDENÓ:

KLEPER NIWTON BOWEN V.
PROPIETARIO.
C.I. # 10040050-9

UBICACIÓN:

PROVINCIA: MANABI.
CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: MANTA
URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR
LOTE: 14-03

FECHA:

ABRIL DEL 2018.

ÁREA DE TERRENO:
432.33 M2. (MEDIANERO).

LÁMINA:

9/10.



VÍA 14 - URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR - CANTÓN MANTA - PROVINCIA MANABÍ.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO: "LA ALBOREA".

ESCALA:
LAS INDICADAS.

CONTIENE:
**UBICACIÓN DEL EDIFICIO.
GRÁFICA Y SATELITAL.**

PROYECTO ARQ.:
P.A.
POLO ARQUITECTO.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAE - P - # 2004 - AM - 2005

PROP. HORIZONTAL:
[Signature]
ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAE - M - # 2005

ORDENÓ:
KLEPER NIWTON BOWEN Y.
PROPIETARIO.
C.T. # 10040000-6

UBICACIÓN:
PROVINCIA: MANABÍ.
CANTÓN: MANTA.
PARROQUIA: MANTA.
URBANIZACIÓN: CIUDAD DEL MAR.
LOTE: 14-03.

FECHA:
ABRIL DEL 2015.
ÁREA DE TERRENO:
432.33 MZ. (MEDIANERO).
LÁMINA:
10/10.

REGLAMENTO

INTERNO.

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "LA ALBOREA".

CAPÍTULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El edificio "LA ALBOREA" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio "LA ALBOREA" se compone de bienes exclusivos así como también áreas comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son las casas dúplex, parqueaderos dúplex, dormitorios de servicio, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPÍTULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El edificio "LA ALBOREA" con código catastral 1-34-19-03-000 se encuentra ubicado la urbanización Ciudad del Mar lote número 14-03, de la parroquia y cantón Manta, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de dos plantas, siendo: planta baja y planta alta. En las plantas baja y alta se encuentran dos casas; en el ala izquierda la casa dúplex 1 con su respectivo parqueadero dúplex, y un dormitorio de servicio; y, en el ala derecha la casa dúplex 2 con su respectivo parqueadero dúplex, y un dormitorio de servicio; más las áreas de circulación comunal y ducto.

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio que lo conforman, los ambientes que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.



CAPÍTULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES.

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. El acceso de entrada a cada uno de las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio, las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

CAPÍTULO 4.

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 de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.



- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario.
- f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y el teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del Edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alcúotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del Edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio representa porcentualmente con relación al Edificio.



ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ETC.
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.
DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. PA - 2011 - 1432.
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 289 - 2012 - DPM - CJ.

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

El total de gastos de mantenimiento del Edificio, así como las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias se dividirán única y exclusivamente para las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio que hayan sido entregados a los compradores. Para esto se hará entrega de un documento que dará fe del inicio del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

AMBIENTE.	ÁREA NETA M2.	PORCENTAJE %
CASA DÚPLEX 1 (Planta Baja)	69,92	11,46
CASA DÚPLEX 2 (Planta Baja)	69,48	11,39
DORMITORIO DE SERVICIO 1	56,86	9,32
DORMITORIO DE SERVICIO 2	55,46	9,09
PARQUEADERO 1-3	46,57	7,64
PARQUEADERO 2-4	46,23	7,58
CASA DÚPLEX 1 (Planta Alta)	133,56	21,90
CASA DÚPLEX 2 (Planta Alta)	131,80	21,61
TOTAL	609,88	100,00

CAPÍTULO 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, lo que a continuación se detalla:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del Edificio sin previa autorización de la Asamblea de copropietarios.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del Edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.



- c) Hacer uso abusivo de su casa dúplex, parqueadero dúplex, dormitorio de servicio o ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del Edificio.
- e) Establecer en las casas dúplex, parqueaderos dúplex o dormitorios de servicio: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o, alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Utilizar como sala de espera los espacios de circulación que comunican sus casas dúplex, parqueaderos dúplex, dormitorios de servicio.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- j) Introducir y mantener mascotas en el Edificio.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los ambientes del Edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los ambientes con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del Edificio. Únicamente constará en la puerta principal el número de identificación del ambiente, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del Edificio.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el Edificio.
- o) Colgar ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del Edificio.
- 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 impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- r) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del Edificio.



Además el propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de la casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de las casas de servicio, parqueaderos dúplex o dormitorios de servicio, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

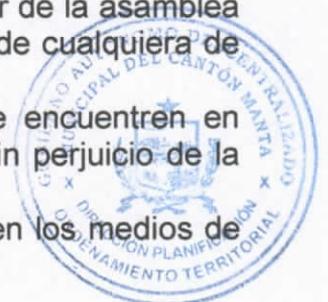
Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al Administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas el literal h) del artículo 10 de este reglamento.

CAPÍTULO 6.

DE LAS SANCIONES.

Art. 13.- Para el caso del incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito la segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y de conformidad con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el Administrador del Edificio en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieren exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar.
Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el Director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.



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

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

CAPÍTULO 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 está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandantes; regula la conservación y administración del Edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el Director, y a falta de éste por el Primer Vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del Secretario.

Art. 19.- SESIONES.- 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 éste no lo hiciere por petición del Administrador. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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



Art. 21.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del Edificio. Sí no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas una hora después de la indicada convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a votar en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda a la casa dúplex, parqueadero dúplex, o dormitorio de servicio. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del Edificio y rever decisiones de la asamblea.

Art. 27.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediato, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el Secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 28.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:



- a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un Comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
- e) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen modificaciones o aumentos en los bienes comunes, casas dúplex, parqueaderos dúplex y en sus dormitorios de servicio, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Edificio, casas dúplex, parqueaderos dúplex o dormitorios de servicio.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento Interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios, para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPÍTULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

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



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

Art. 31.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del Edificio. Los cargos deberán ser desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 32.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

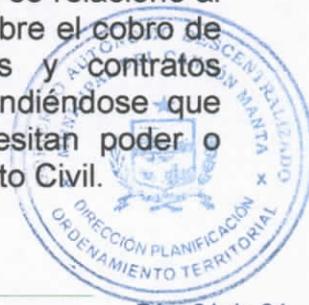
- a) Ejercer junto con el Administrador del Edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "LA ALBOREA".
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- c)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

Art. 33.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES: Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

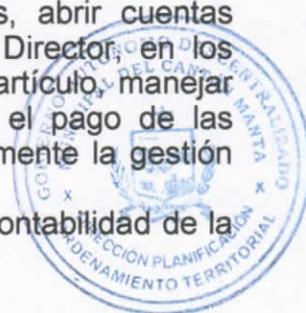
Art. 34.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del Edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Edificio, pero sí que sea mayor de edad.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio "LA ALBOREA", solo o junto con el Director, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.



- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor cuidado y eficacia; arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las costas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos, egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio "LA ALBOREA", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.



- p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

Art. 36.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el Directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

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

CAPÍTULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 38.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 30 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.



(REGISTRO PROFESIONAL CAE – M – 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA – 371).
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ETC.
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA – MANABÍ – ECUADOR.
DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS – INJ – 2011 – 935 Y REG. No. PA – 2011 – 1432.
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM – CJ – 42 – 09 Y ACRED. No. 289 – 2012 – DPM – CJ.

Art. 39.- Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

EXTINCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 40.- El régimen de la propiedad horizontal, para el edificio "LA ALBOREA", se podrá extinguir en los siguientes casos:

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

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

La presente Propiedad Horizontal fue realizada en Abril de 2019.


ANGEL ALAÍN MENDOZA MENDOZA
C. A. E. MANTA, N. 368

RESPONSABILIDAD TÉCNICA Y PROFESIONAL
ARQ'S & ART'S.
SR. ÁNGEL ALAÍN MENDOZA MENDOZA.
ARQUITECTO.
REG. PROF. CAE – M - 368.
Email: alainmendoza_15@hotmail.com

