00000491

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

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

Acta de Inscripción

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:
Folio Inicial: 0
Número de Inscripción: 7
Folio Final: 0
Número de Repertorio: 1609
Periodo: 2019
Fecha de Repertorio: jueves, 21 de marzo de 2019

1.- Fecha de Inscripción: jueves, 21 de marzo de 2019 08:25

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	1302573728	MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES
Oficina donde se guarda el original. NOTARIA PRIMERA
Nombre del Cantón: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de marzo de 2019
Escritura/Juicio/Resolución.
Fecha de Resolución
Afiliado a la Cámara: ☐ Plazo .

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2012009001	21/03/2019 8 35 52	70153	62.79m2	LOCAL 101	Urbano

Linderos Registrales:

LOCAL 101 (62,79m2). Del EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando mesón, cocina, utilería, pasillos y dos ½ baños; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 108; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el Departamento 201 y con el área común de escalera general del Edificio
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio
Por el Norte: Lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 108 en 4,69m
Por el Sur. Lindera con propiedad de Angel Giler en 4,89m
Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano en 11,95m
Por el Oeste Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m y lindera en sus dos extensiones con el área común de soportal hacia la Avenida 108 y escalera general del Edificio, desde este punto gira hacia el Sur en 3,04m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur – Este en una longitud de 2,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,86m y lindera en sus tres extensiones con el Local 102.
Área total: 62,79m2.
Area Neta m2. 62.79
Alicuota %: 0.0969
Area de Terreno m2: 13.01
Area Comun m2: 6 51
Area Total: 69.30

Dirección del Bien. EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Superficie del Bien: 62.79m2

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2012009002	21/03/2019 8:42 54	70154	48.80m2	LOCAL 102	Urbano

Linderos Registrales:

LOCAL 102 (48,80m2). del EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando un baño; ubicado en la planta baja se accede a él directamente

desde el área común de soportal destinada para la Avenida 108; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el Departamento PA-201
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio
Por el Norte: Lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 108 en 3,50m
Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 4,70m
Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,19m y lindera con el área común de escalera general del Edificio y con el Local 101; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur – Este en una longitud de 2,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,86m y lindera en sus dos extensiones con el Local 101.
Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero en 11,95m
Área total: 48,80m2.
Area Neta m2: 48 80
Alicuota %: 0.0753
Area de Terreno m2: 10.11
Area Comun m2: 5.06
Area Total: 53.86
Dirección del Bien: EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Superficie del Bien. 48.80m2

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2012009003	21/03/2019 8 46 43	70155	132.56m2	DEPARTAMENTO 201	Urbano

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 201 (132,56m2). del EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la primera planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el Departamento 301
Por abajo: Lindera con los Locales 101 y 102 y con el área común de soportal y acera hacia la Avenida 108.
Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0.25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.
Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m
Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.
Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.
Área total: 132,56m2.
NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m2), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.
Area Neta m2: 132,56
Alicuota %: 0.2045
Area de Terreno m2: 27.46
Area Comun m2 13 74
Area Total: 146 30

Dirección del Bien: EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Superficie del Bien: 132.56m2

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2012009004	21/03/2019 8 50 49	70156	132.56m2	DEPARTAMENTO 301	Urbano

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 301 (132,56m2) del EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde

Registro de :	PROPIEDADES HORIZONTALES	**Naturaleza Acto:**	PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:		**Folio Inicial:**	0
Número de Inscripción:	7	**Folio Final:**	0
Número de Repertorio:	1609	**Periodo:**	2019
Fecha de Repertorio:	jueves, 21 de marzo de 2019		

a un departamento ubicado en la segunda planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el Departamento 401
Por abajo. Lindera con el Departamento 201
Por el Norte. Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.
Por el Sur· Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m
Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.
Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.
Área total: 132,56m2.
NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m2), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.
Area Neta m2: 132.56
Alicuota %: 0.2045
Area de Terreno m2: 27.46
Area Comun m2: 13 74
Area Total: 146.30

Dirección del Bien: EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Superficie del Bien: 132.56m2

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2012009005	21/03/2019 8:56 30	70157	132.56m2	DEPARTAMENTO 401	Urbano

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 401 (132,56m2). del EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la tercera planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba. Lindera con el Departamento 501
Por abajo: Lindera con el Departamento 301
Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0.20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.
Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m
Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.
Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.
NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento. es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m2), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.
Área total: 132,56m2.
Area Neta m2. 132.56
Alicuota %: 0.2045
Area de Terreno m2: 27.46
Area Comun m2: 13.74
Area Total: 146.30

Dirección del Bien: EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Superficie del Bien: 132.56m2

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:
Folio Inicial: 0
Número de Inscripción: 7
Folio Final: 0
Número de Repertorio: 1609
Periodo: 2019
Fecha de Repertorio: jueves, 21 de marzo de 2019

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2012009006	21/03/2019 8 59 13	70158	138 85m2	DEPARTAMENTO 501	Urbano

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 501 (138,85m2). del EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Conformado por los ambientes de terraza frontal general, sala, cocina-comedor y dos dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general, corresponde a un departamento ubicado en la cuarta planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba Lindera con la cubierta existente para el mismo Departamento 501
Por abajo: Lindera con el Departamento 401 y con el área común de hall-escalera destinado para el nivel inferior.
Por el Norte: Lindera con vacío hacia la calzada de la Avenida 108 en 9,59m
Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m
Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.
Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.
Área total: 138,85m2.
NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 2,90m = 7,40m2), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.
Area Neta m2: 138.85
Alicuota %: 0.2142
Area de Terreno m2: 28.76
Area Comun m2: 14.39
Area Total: 153.24

Dirección del Bien: EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
Superficie del Bien: 138.85m2

5.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL
El terreno donde se encuentra implantado el EDIFICIO "MONTEHERMOSO" se encuentra ubicado en la Avenida 108 de la parroquia Tarqui del cantón Manta.

Lo Certifico:

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

00000493

Factura: 001-002-000041717

20191308001P01148

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20191308001P01148

ACTO O CONTRATO:
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA
FECHA DE OTORGAMIENTO: 13 DE MARZO DEL 2019, (16:03)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302573728	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	

A FAVOR DE

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

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	CONSTITUCIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MONTEHERMOSO".-
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN 20191308001P01148

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 13 DE MARZO DEL 2019, (16:03)

OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 5

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302573728

OBSERVACIONES:	PLANOS DEL EDIFICIO "MONTEHERMOSO".-

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

00000494

2019	13	08	01	P	01148

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MONTEHERMOSO".-

QUE OTORGA LA SEÑORA

DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES.-

CUANTÍA:

INDETERMINADA

DI, dos copias

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles trece de marzo del año dos mil diecinueve, ante mí, **ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA,** Notario Público Primero del Cantón Manta; con plena capacidad, libertad y conocimiento, comparece y declara la señora **DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES,** portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, dos, cinco, siete, tres, siete, dos, guion ocho **(130257372-8),** nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltera, de setenta y ocho años de edad, de ocupación Ama de

Casa, domiciliada en esta ciudad de Manta en el Barrio Jocay, Calles J10 y J13, con número telefónico 0983317316, correo electrónico sclarke_77@hotmail.com , por sus propios y personales derechos. La compareciente se encuentra hábil en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertida la compareciente por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinada que fue en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

como documento habilitante del presente contrato de CONSTITUCIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **"SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de CONSTITUCIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MONTEHERMOSO", bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, la señora **DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES,** portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, dos, cinco, siete, tres, siete, dos, guion ocho **(130257372-8),** nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltera, de setenta y ocho años de edad, de ocupación Ama de Casa, domiciliada en esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declaran la compareciente, que es dueña y propietaria de un cuerpo de terreno ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui de la Ciudad de Manta. Circunscrito dentro

de los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE**: Nueve metros cincuenta y nueve centímetros y avenida Ciento Ocho, (calle Portoviejo); **POR ATRAS**: Los mismos nueve metros cincuenta y nueve centímetros y terrenos de propiedad de Angel Giler; **POR UN COSTADO**: Catorce metros y terrenos de propiedad del Sr. José Palma Zambrano; **POR EL OTRO COSTADO**: Los mismos Catorce metros y terrenos de propiedad del Dr. Francisco Guerrero. Teniendo una **SUPERFICIE TOTAL** de CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS VEINTISEIS CENTIMETROS CUADRADOS.// Inmueble que fue adquirido mediante Escritura Pública de COMPRAVENTA, celebrada ante la Notaria Tercera de Manta el 03 de octubre del 1985,// e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 10 de octubre del 1985. // **TERCERA: DE LA EDIFICACION.- a)** La compareciente en su calidad invocada manifiesta que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de los antecedentes, se ha construido un Edificio al que se ha denominado "MONTEHERMOSO", ubicado en las calles 101 y 102, avenida 108 de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, que se encuentra

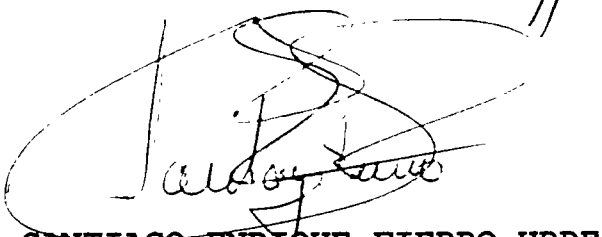
construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes descripción y características en su distribución: El edificio "MONTEHERMOSO", incorpora un bloque general conformado por Planta Baja, 1era. Planta Alta, 2da. Planta Alta, 3era. Planta y 4ta. Planta Alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos en la siguientes forma: PLANTA BAJA: Comprende Local 101 y 102, más el área común de soportal hacia la avenida 108 y escalera general de acceso hacia los niveles superiores del Edificio; PRIMER PISO ALTO: comprende el departamento 201 más el área común de escalera general de acceso del edificio; SEGUNDO PISO ALTO: comprende el departamento 301 más el área común de escalera general de acceso del edificio; TERCER PISO ALTO: comprende el departamento 401 más el área común de escalera general de acceso del edificio; CUARTO PISO ALTO: comprende el departamento 501 más el área común de escalera general de acceso del edificio; Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, entrepisos de losa

de hormigón armado, escaleras de hormigón armado y metálicas, paredes de ladrillos y bloques enlucidos y recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámica y baldosas, instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera, cubierta metálica. Con las siguientes Áreas Generales: TERRENO: 134,26 m2; TOTAL DE ÁREA NETA: 648,12 m2; ÁREA COMÚN TOTAL: 67,18 m2; ÁREA TOTAL: 715,30 m2. **b)** Mediante Resolución Administrativa Número 049-ALC-M-JOZC-2018, de fecha diecinueve de diciembre del dos mil dieciocho, emitida el Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, se autoriza a la peticionaria continuar con el trámite de aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MONTEHERMOSO", ubicado en las calles 101 y 102, avenida 108 de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.- **CUARTA: INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, La señora **DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES**, declara que es su voluntad, someter al

Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado Edificio denominado "MONTEHERMOSO", con clave catastral 2-01-20-09-000, singularizado en la cláusula tercera de este contrato, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura". Hasta aquí la minuta que con junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado Eduardo Mendoza Arce, matricula número: trece, dos mil diecisiete, ciento

veintitrés (13-2017-123) del Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que le fue a la compareciente por mí el notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.-**

f) SR. DIVINA ESTHER [illegible]THERMOSO OLIVES
C.C. N°.- 130257372-8



ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DE MANTA

00000498

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130257372-8
APELLIDOS Y NOMBRES
MONTHERMOSO OLIVES
DIVINA ESTHER
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PEDERNALES
COJIMIES
FECHA DE NACIMIENTO 1940-07-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN BASICA
PROFESIÓN / OCUPACIÓN QUEHACER. DOMESTICOS
V2444V3442
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MONTHERMOSO MANUEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
OLIVES HERCILIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2019-03-12
FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-03-12

DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

[redacted]

Ab. Santiago Fierro Urresta
1
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
certificación de documentos exhibidos en originales y devuelto al interesado en ..... 01 .....
fojas útiles. 13 ... 2019
Manta, a..................

1
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1302573728

Nombres del ciudadano: MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PEDERNALES/COJIMIES

Fecha de nacimiento: 1 DE JULIO DE 1940

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MONTHERMOSO MANUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: OLIVES HERCILIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE MARZO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE MARZO DE 2019
Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 192-205-87254

192-205-87254

Lcdo. Vicente Taiano G.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en **https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE. Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

GAD Manta

00000499

Ab. Santiago Fierro Urresta
1

No. O-USG&GD-MJMB-2018-959
Manta, 26 de Diciembre de 2018

Señora
Divina Esther Monthermoso Olives
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 049-ALC-M-JOZC-2018 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"MONTHERMOSO"** de propiedad de la Señora Divina Esther Monthermoso Olives, ubicado en las calles 101 y 102, avenida 108 de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)
Elab. María Mendoza

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nº 049- ALC-M-JOZC-2018
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MONTEHERMOSO"

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL DEL CANTON 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. 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. 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 Municip565Ral.- 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; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

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

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 alícuotas. firmado por un profesional arquitecta 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 copropietaritos y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas. Debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

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, En atención a trámite N° 10107, ingresado por Tramifácil, relacionado con la comunicación suscrita por la Sra. Monthermoso Olives Divina Esther con C.I. 130257372-8, que en su parte pertinente señala: "....Sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MONTEHERMOSO", bien inmueble del cual soy propietaria, mismo que se encuentra ubicado en la calles 101 y 102 y avenida 108, perteneciente a la parroquia Tarqui, del cantón Manta, con clave catastral No. 2-01-20-09-000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final ....." Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 03 de Octubre de 1985 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 10 de Octubre de 1985, la Sra. MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER, es propietaria de un lote de terreno ubicado en la calles 101 y 102, avenida 108, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, que posee un área de 134,26m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el bien descrito se encuentra libre de gravamen.
Sobre este predio la propietaria ha construido el edificio denominado **"MONTEHERMOSO"** para este fin obtuvo el Permiso de Construcción No. 0578, de fecha 19 de Marzo de 1986, el mismo que fue emitido en ese entonces por el Área de Planeamiento Urbano, siendo hoy la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2.- ANALISIS TECNICO.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

La estructuración del edificio está conformada por tres ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y cinco ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losas de entrepiso de hormigón armado, y terraza.

En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto la edificación se encuentran en excelente estado.

3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

El edificio **"MONTEHERMOSO",** incorpora un bloque general conformado por Planta Baja 1era Planta Alta, 2da. Planta Alta, 3era. Planta y 4ta. Planta Alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos en la siguientes forma: PLANTA BAJA: Comprende Local 101 y 102, más el área común de soportal hacia la avenida 108 y escalera general de acceso hacia los niveles superiores del Edificio; PRIMER PISO ALTO: comprende el departamento 201 más el área común de escalera general de acceso del edificio; SEGUNDO PISO ALTO: comprende el departamento 301 más el área común de escalera general de acceso del edificio; TERCER PISO ALTO: comprende el departamento 401 más el área común de escalera general de acceso del edificio; CUARTO PISO ALTO: comprende el departamento 501 más el área común de escalera general de acceso del edificio;
Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, entrepisos de losa de hormigón armado, escaleras de hormigón armado y metálicas, paredes de ladrillos y bloques enlucidos y recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámica y baldosas, instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera, cubierta metálica.

4.- AREAS GENERALES.

TERRENO:	134,26 m2
TOTAL DE AREA NETA:	648,12 m2
ÁREA COMUN TOTAL:	67,18 m2
ÁREA TOTAL:	715, 30 m2

5.- CONCLUSION.

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del: "MONTEHERMOSO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal

Mediante informe Nº-I-DGJ-MGZV-2018-745, de fecha, 29 de Noviembre de 2018, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en el artículo 331 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, en lo concerniente a la comunicación por la señora: MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER con C.I. 130257372-8 donde solicita la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"MONTEHERMOSO",** por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Señora. MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER 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 **"MONTEHERMOSO",** de propiedad de la señora: MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER, propietaria de un lote de terreno ubicado en la calles 101 y 102, avenida 108, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, que posee un área de 134,26m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el bien descrito se encuentra libre de gravamen.
Sobre este predio la propietaria ha construido el edificio denominado "MONTEHERMOSO" para este fin obtuvo el Permiso de Construcción No. 0578, de fecha 19 de Marzo de 1986, el mismo que fue emitido en ese entonces por el Área de Planeamiento Urbano, siendo hoy la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e I) y el Art. 470 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"MONTEHERMOSO "**, de propiedad de la señora: MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER, es propietaria de un lote de terreno ubicado en la calles 101 y 102, avenida 108, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, que posee un área de 134,26m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el bien descrito 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 Diecinueve días del mes de Diciembre del dos mil dieciocho.

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA

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

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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

00000503

Ficha Registral-Bien Inmueble

24809

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19005054, certifico hasta el día de hoy 08/03/2019 16:38:41, la Ficha Registral Número 24809.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: martes, 26 de octubre de 2010 Parroquia : TARQUI

Superficie del Bien: CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS VEINTISEIS CENTIMETROS CUADRADOS

Información Municipal:

Dirección del Bien: Parroquia Urbana Tarqui

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un cuerpo de terreno ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui de la Ciudad de Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Nueve metros cincuenta y nueve centímetros y avenida Ciento Ocho, (calle Portoviejo). POR ATRAS: Los mismos nueve metros cincuenta y nueve centímetros y terrenos de propiedad de Angel Giler. POR UN COSTADO: Catorce metros y terrenos de propiedad del Sr. José Palma Zambrano. POR EL OTRO COSTADO: Los mismos Catorce metros y terrenos de propiedad del Dr. Francisco Guerrero. Teniendo una Superficie total de CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS VEINTISEIS CENTIMETROS CUADRADOS.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	136	04/may/1973	580	589
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1304	10/oct/1985	3.505	3.507

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 04 de mayo de 1973 **Número de Inscripción:** 136 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 445 Folio Inicial:580

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA Folio Final:589

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: sábado, 28 de abril de 1973

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La parte que hace de vendedora el señor Silvino Jimenez Conforme y la Sra. Ana Esperanza Gamboa Lopez de Jimenez declaran que mediante escritura publica de compraventa celebrada ante el Notario Primero del canton Sra. Fanny Rivas de Cedeño Mendoza el dia 25 de Abril de 1.973 e inscrita el en el Registro respectivo este mismo año de mil 1973 adquirieron de poder de los señores Aquiles Paz Bonilla Luis Hugo, Julia y Zoila Paz Zambrano unos predios que se encuentran ubicados en esta ciudad de Manta, los mismos que se describen asi. Una casa y solar que están ubicados entre las calles Portoviejo de la parroquia Tarqui, predio este que forma parte de lo adquirido mediante escritura otorgada por el anterior tradente señor Luis Alberto Escobar Becerra ante el Notario Sr. Cesar Antonio Ochoa el 3 de Octubre de 1.938 inscrita el 5 del mismo mes y año de su otorgamiento. Un solar que se encuentra en la calle Libertad de esta ciudad de Manta predio adquirido mediante dos escrituras publicas en

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
Fecha: 08 MAR 2019 HORA:

este orden al vendedor Tomas Cristóbal Vásquez con contrato de 17 de Octubre de 1.949 e inscrito el 7 de los mismos mes y año de su otorgamiento ante el Notario Cesar Antonio Ochoa y al tradente Cesar Chávez Reyes con contrato de compraventa celebrada ante el Notario cesar Antonio Ochoa el 25 de septiembre de 1.958 inscrita el 30 de los mismos mes y año de su otorgamiento. Un solar que se encuentra ubicado en esta ciudad de Manta en la calle Loja y que es una parte de mayor extensión que el Sr. Aquiles Paz Bonilla anterior tradente lo compró de poder de la Sra. Isabel López de Rivera viuda de Delgado mediante escritura celebrada ante el Notario Señor Ramón Segundo Cedeño Mendoza el 19 de Octubre de 1.963 e inscrita el 22 de Octubre del mismo año de su otorgamiento.Un solar ubicado en esta ciudad de Manta por la zona portuaria de Manta adquirido mediante escritura publica que otorgaron los anteriores tradentes en favor del vendedor don Aquiles Paz Bonilla y que a la fecha de la revalidación otorgada por el Ilustre Concejo de Manta mediante escritura celebrada el 27 de Marzo de 1.944 e inscrita el 7 de Octubre de 1.965. Así mismo al tiempo de la citada escritura de revalidación municipal de títulos tenia trescientos treinta y seis metros por cincuenta metros de fondo de este terreno no hay que descontar un solar que divide al resto en dos partes y que teniendo quince varas de frente por todo el fondo había sido ya vendido al Sr. Pedro Vicent.Un predio que también se encuentra ubicado en esta ciudad de Manta y que lo constituye el saldo de terrenos no vendidos anteriormente por mas tradentes al S. Aquiles Paz Bonilla y los hijos como herederos de la que en vida se llamara Sra. Guillermina Zambrano de Paz saldo de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta y que en parte se ha trazado una Lotizacion denominada Florida existiendo también una parte no lotizada predio este que en su conjunto había sido adquirido por mas vendedores mediante contrato de compraventa otorgada por Virgilio Santana Rodríguez con escritura publica celebrada por el Notario Cesar Antonio Ochoa el 14 de Junio de 1.944 inscrita el 16 de los mismos mes y año de su otorgamiento. predio el cual al tiempo de aquello indicada venta se los describía así terreno ubicado en los suburbios de este puerto de Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000002438	PAZ ZAMBRANO GUILLERMO	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	8000000000006148	GAMBOA LOPEZ ANA ESPERANZA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000006147	JIMENEZ CONFORME SILVINO	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	135	04/may/1973	570	579
COMPRA VENTA	332	10/may/1972	411	413

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 10 de octubre de 1985 **Número de Inscripción:** 1304 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1572 Folio Inicial:3.505

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:3.507

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de octubre de 1985

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en la parroquia urbana Tarqui de la ciudad de Manta. Con una superficie total de Ciento treinta y cuatro metros cuadrados veintiseis centímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000454411	MONTEHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000002438	PAZ ZAMBRANO GUILLERMO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000038169	MONTERO PERPETUA	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	136	04/may/1973	580	589

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de
Fecha 08 MAR 2019 HORA:

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

00000504

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
<<Total Inscripciones>>	2

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 : 16:38:41 del viernes, 08 de marzo de 2019

A peticion de: CLARKE MACINTYRE MONTHERMOSO JESENY SUGEI

Elaborado por :KLEIRE SALTOS
1313163699.

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

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

ESPACIO EN BLANCO

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
Fecha: 08 MAR 2019 HORA: ----

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

Manta ALCALDÍA

FACTURA VALORADA USD 1,25

CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 00159629

N° ELECTRÓNICO : 65547

Fecha: *Martes, 12 de Marzo de 2019*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 2-01-20-09-000

Ubicado en: CALLE 101 Y 102 AV. 108

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 134.26 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1302573728	MONTEHERMOSO OLIVES DIVINA-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	19,372.34
CONSTRUCCIÓN:	227,009.93
AVALÚO TOTAL:	246,382.27

SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS DÓLARES CON VENTISIETE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)

V110793HDFCL

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web www.manta.gob.cc opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR

Impreso por alarcon santos mercedes judith , 2019-03-12 15:24:19.

00000505

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

(2)

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 0097589

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN perteneciente a ~~MONTEHERMOSO OLIVES DIVINA~~ ubicada CALLE 101 Y 102 AV. 108 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $246382.27 DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS CON 00/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: ANDRES CHANCAY

Manta, 12 DE MARZO DEL 2019

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 0127119

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago **MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER** a cargo de _____

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

martes 12 marzo 2019
Manta, _____ de _____ de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE:

Clave catastral	Dirección	Porcentaje
2-01-20-09-000	CALLE 101 Y 102 AV. 108	100,00%

CANCELADO
TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

00000506

ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL

EDIFICIO
"MONTEHERMOSO"

NOVIEMBRE 2018

CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL (MODIFICATORIA)

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

REGLAMENTO INTERNO

00000508

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

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

1.3.- ÀREA COMÙN.

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

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

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

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

1.5.- ALÌCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

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

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

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES

00000509

2.1.- ANTECEDENTES.

*La señorita **DIVINA ESTHER MONTEHERMOSO OLIVES** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el **EDIFICIO "MONTEHERMOSO"**, para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.*

2.2.- UBICACIÓN.

*El terreno donde se encuentra implantado el **EDIFICIO "MONTEHERMOSO"** actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 2-01-20-09-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Avenida 108 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, conforme lo describe la escritura de Compraventa inscrita el 10 de octubre de 1985 y autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 03 de octubre de 1985, poseyendo las siguientes medidas y linderos:*

***Frente:** 9,59m – Avenida 108 (antes Calle Portoviejo).*

***Atrás:** 9,59m – Terrenos de propiedad de Angel Giler*

***Por un costado (derecho):** 14,00m – Terrenos de propiedad del Sr. José Palma Zambrano*

***Por el otro costado (izquierdo):** 14,00m – Terrenos de propiedad del Dr. Francisco Guerrero*

***Área total:** 134,26m2.*

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

*La presente Declaratoria al **EDIFICIO "MONTEHERMOSO"** incorpora un bloque general conformado por Planta Baja, 1ra. Planta Alta, 2da. Planta Alta, 3ra. Planta Alta y 4ta. Planta Alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:*

- ***PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:*

***Local 101 y Local 102**; más el área común de soportal hacia la Avenida 108 y escalera general de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.*

- ***1er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:*

***Departamento 201**; más el área común de escalera general de acceso del Edificio.*

- ***2do. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:*

***Departamento 301**; más el área común de escalera general de acceso del Edificio*

- ***3er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:*

***Departamento 401**; más el área común de escalera general de acceso del Edificio*

- ***4to. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:*

***Departamento 501**; más el área común de escalera general de acceso del Edificio*

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS.

00000510

3.1.- LOCAL 101 (62,79m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando mesón, cocina, utilería, pasillos y dos ½ baños; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 108; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

***Por arriba:** Lindera con el Departamento 201 y con el área común de escalera general del Edificio*
***Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio*
***Por el Norte:** Lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 108 en 4,69m*
***Por el Sur:** Lindera con propiedad de Angel Giler en 4,89m*
***Por el Este:** Lindera con propiedad de José Palma Zambrano en 11,95m*
***Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m y lindera en sus dos extensiones con el área común de soportal hacia la Avenida 108 y escalera general del Edificio; desde este punto gira hacia el Sur en 3,04m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur –Este en una longitud de 2,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,86m y lindera en sus tres extensiones con el Local 102.*
***Área total:** 62,79m2.*

3.2.- LOCAL 102 (48,80m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando un baño; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 108; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

***Por arriba:** Lindera con el Departamento PA-201*
***Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio*
***Por el Norte:** Lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 108 en 3,50m*
***Por el Sur:** Lindera con propiedad de Angel Giler en 4,70m*
***Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,19m y lindera con el área común de escalera general del Edificio y con el Local 101; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur –Este en una longitud de 2,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,86m y lindera en sus dos extensiones con el Local 101.*
***Por el Oeste:** Lindera con propiedad de Francisco Guerrero en 11,95m*
***Área total:** 48,80m2.*

3.3.- DEPARTAMENTO 201 (132,56m2).

Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la primera planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

***Por arriba:** Lindera con el Departamento 301*
***Por abajo:** Lindera con los Locales 101 y 102 y con el área común de soportal y acera hacia la Avenida 108.*
***Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.*
***Por el Sur:** Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m*
***Por el Este:** Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.*
***Por el Oeste:** Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.*
***Área total:** 132,56m2.*

NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m2), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.

00000511

3.4.- DEPARTAMENTO 301 (132,56m2).

Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la segunda planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el Departamento 401*
Por abajo: *Lindera con el Departamento 201*
Por el Norte: *Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.*
Por el Sur: *Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m*
Por el Este: *Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.*
Por el Oeste: *Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.*
Área total: *132,56m2.*

NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m2), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.

3.5.- DEPARTAMENTO 401 (132,56m2).

Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la tercera planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el Departamento 501*
Por abajo: *Lindera con el Departamento 301*
Por el Norte: *Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.*
Por el Sur: *Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m*
Por el Este: *Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.*
Por el Oeste: *Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.*
Área total: *132,56m2.*

NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m2), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.

00000512

3.6.- DEPARTAMENTO 501 (138,85m2).

Conformado por los ambientes de terraza frontal general, sala, cocina-comedor y dos dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la cuarta planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con la cubierta existente para el mismo Departamento 501*
Por abajo: *Lindera con el Departamento 401 y con el área común de hall-escalera destinado para el nivel inferior.*
Por el Norte: *Lindera con vacío hacia la calzada de la Avenida 108 en 9,59m*
Por el Sur: *Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m*
Por el Este: *Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.*
Por el Oeste: *Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.*
Área total: *138,85m2.*

NOTA:
Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 2,90m = 7,40m2), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.

00000513

EDIFICIO MONTEHERMOSO

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2012009001	LOCAL 101
2012009002	LOCAL 102
2012009003	DEPARTAMENTO 201
2012009004	DEPARTAMENTO 301
2012009005	DEPARTAMENTO 401
2012009006	DEPARTAMENTO 501

EL CÓDIGO 2012009000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 06 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.
MANTA, MARZO 19/2019

00000514

4.0.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO

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

EDIFICIO "MONTEHERMOSO"			
PLANTAS	**AREA NETA**	**AREA COMÙN**	**AREA TOTAL**
PLANTA BAJA (LOCAL 101 - LOCAL 102)	111,59	22,67	134,26
1ra. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 201)	132,56	12,37	144,93
2da. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 301)	132,56	12,37	144,93
3ra. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 401)	132,56	12,37	144,93
. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 501)	138,85	7,40	146,25
TOTALES	**648,12**	**67,18**	**715,30**

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO: **134,26 m2**
4.4.- TOTAL DE AREA NETA: **648,12 m2**
4.5.- AREA COMÙN TOTAL: **67,18 m2**
4.6.- AREA TOTAL: **715,30 m2**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH #003-PRES. ADM No. 049-ALC-M-JOZC-2018
APROBACIÓN DE:
Fecha: 02/01/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 02/01/2019

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÒN DE GASTOS COMUNES.

EDIFICIO "MONTEHERMOSO"		
LOCAL - DEPARTAMENTO	**AREA NETA M2**	**ALÌCUOTA %**
LOCAL 101	62,79	9,69
LOCAL 102	48,80	7,53
DEPARTAMENTO 201	132,56	20,45
DEPARTAMENTO 301	132,56	20,45
DEPARTAMENTO 401	132,56	20,45
DEPARTAMENTO 501	138,85	21,43
TOTAL GENERAL	**648,12**	**100,00**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH #003-RES.ADT. No. 049
ALC-M-JDZC-2018
APROBACIÓN DE:
Fecha: 02/01/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 02/01/2019

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

EDIFICIO "MONTEHERMOSO"

LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÙN M2	AREA TOTAL M2
LOCAL 101	62,79	0,0969	13,01	6,51	69,30
LOCAL 102	48,80	0,0753	10,11	5,06	53,86
DEPARTAMENTO 201	132,56	0,2045	27,46	13,74	146,30
DEPARTAMENTO 301	132,56	0,2045	27,46	13,74	146,30
DEPARTAMENTO 401	132,56	0,2045	27,46	13,74	146,30
DEPARTAMENTO 501	138,85	0,2142	28,76	14,39	153,24
TOTAL GENERAL	**648,12**	**1,0000**	**134,26**	**67,18**	**715,30**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
P.H. #003-RES ADT. No. 049 ALC-M-JOZC-2018
APROBACIÓN DE:
Fecha: 02/01/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 02/01/2019

REGLAMENTO INTERNO

00000517

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- *El Edificio* ***"MONTEHERMOSO"*** *se encuentra ubicado en la Avenida 108 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2-01-20-09-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.*
Se compone de un bloque general conformado por Planta Baja, 1ra. Planta Alta, 2da. Planta Alta, 3ra. Planta Alta y 4ta. Planta Alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- ***PLANTA BAJA:*** *Comprende los siguientes ambientes:*

Local 101 y Local 102; más el área común de soportal hacia la Avenida 108 y escalera general de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.

- ***1er. PISO ALTO:*** *Comprende un sólo ambiente:*

Departamento 201; más el área común de escalera general de acceso del Edificio.

- ***2do. PISO ALTO:*** *Comprende un sólo ambiente:*

Departamento 301; más el área común de escalera general de acceso del Edificio

- ***3er. PISO ALTO:*** *Comprende un sólo ambiente:*

Departamento 401; más el área común de escalera general de acceso del Edificio

- ***4to. PISO ALTO:*** *Comprende un sólo ambiente:*

Departamento 501; más el área común de escalera general de acceso del Edificio

Art. 4.- *En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.*
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- *Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.*
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- *Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.*
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.
Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS.- 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 Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;*

d) *Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;*

e) *Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;*

f) *Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;*

g) *Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;*

h) *Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;*

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

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

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

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

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

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- *Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.*
- *Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.*

- *Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.*
- *Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.*
- *Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.*
- *Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;*
- *Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.*
- *Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.*
- *Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.*
- *Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.*
- *Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.*
- *Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.*
- *Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.*
- *Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.*
- *Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.*
- *El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.*
- *Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.*
- *Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.*
- *Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.*

CAPITULO 6

00000521

DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- *Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Co-propietarios, El Directorio y El Administrador.* 00000522

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

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- *La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.*
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

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

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

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- *Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.* 00000523

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

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

Art. 28.- *Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.*

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

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

- **a)** *Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.*
- **b)** *Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.*
- **c)** *Nombrar un comisario y su respectivo suplente.*
- **d)** *Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.*
- **e)** *Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.*
- **f)** *Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.*
- **g)** *Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.*
- **h)** *Aprobar y o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.*
- **i)** *Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.*
- **j)** *Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.*

k) *Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.*

l) *Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.*

m) *Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.*

n) *Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.*

CAPITULO 8.

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

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- *El directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.*

Art. 32.- *Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.*

Art. 33.- *Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.*

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

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

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

a) *Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio* **"MONTEHERMOSO"**, *solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.*

b) *Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.*

c) *Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.*

d) *Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.*

e) *Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.*

f) *Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.*

g) *Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.*

h) *Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*

i) *Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.*

j) *Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.*

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

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

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

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

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

p) *Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.*

q) *Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.*

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

a) *Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio* **"MONTEHERMOSO"**, *solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.*

b) *Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.*

c) *Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.*

d) *Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.*

e) *Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.*

f) *Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.*

g) *Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.*

h) *Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*

i) *Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.*

j) *Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.*

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

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

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

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

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

p) *Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.*

q) *Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.*

r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.

t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.

v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- *El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.*

Art. 39.- DEL COMISARIO.- *Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.*

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. Prof. C.A.E.M - 214

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH #003 - RES ADM No. 049 - ALC - M - JOZC - 2018
APROBACIÓN DE:
Fecha: 02/01/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 02/01/2019

00000527

(A)

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:
911

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

COMPROBANTE DE PAGO
000016463

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.: 1302573728
NOMBRES: MONTEHERMOSO OLIVES DIVINA
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: CALLE 101 Y 102 AV.108

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 625296
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 11/03/2019 14:40:17

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS
AREA DE SEGURIDAD
CUERPO DE BOMBEROS
MANTA

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 09 de junio de 2019
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

SE OTORGÓ ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE **SEGUNDO** TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- 20191308 01P01148.- **EL NOTARIO.-**

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

00000528

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción: 7
Número de Repertorio: 1609

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y uno de Marzo de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 7 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1302573728	MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER	PROPIETARIO

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 501	2012009006	70158	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 401	2012009005	70157	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 301	2012009004	70156	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 201	2012009003	70155	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL 102	2012009002	70154	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL 101	2012009001	70153	PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES
Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL
Fecha : 21-mar./2019
Usuario: marcelo_zamora1

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, jueves, 21 de marzo de 2019