

00000563

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:** DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo: **Folio Inicial:** 0

Número de Inscripción: 9 **Folio Final:** 0

Número de Repertorio: 2195 **Periodo:** 2019

Fecha de Repertorio: martes, 16 de abril de 2019

1.- Fecha de Inscripción: martes, 16 de abril de 2019 08.33**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	1301086805	PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE	VIUDO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 de diciembre de 2018

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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	24/11/2008 0:00:00	9673		LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

El inmueble se encuentra ubicado en la Parroquia tarqui del Cantón y Ciudad de Manta, Provincia de Manabí, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE: Euclides Tapia, en una longitud de Diez metros. SUR: Avenida ciento noventa y nueve, en una longitud de diez metros. ESTE: Licenciado Luis Suárez, en una longitud de quince metros. OESTE: Herederos Santana PARRALES, en una longitud de quince metros. La superficie total del inmueble es de: CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS.

Dirección del Bien: ubicado en la Parroquia tarqui del Cantón y Ciudad de Manta

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2055422001	17/04/2019 12 16 59	70483		DEPARTAMENT O 101	Urbano

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 101 del "Edificio PARRALES GÓMEZ" construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la parroquia Tarqui, cantón Manta, constituido de las siguientes medidas y linderos: Departamento ubicado en planta baja, compuesto de: sala, comedor, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio 4, baño. Se ingresa a este departamento por el área común que da a la Avenida 199. El departamento presenta las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con el departamento 201. Por abajo: Lindera con el terreno del edificio. Por el frente: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.92 m, linderando el área común de patio frontal hacia la lavandería/bodega y la Avenida 199. Por atrás: 8.92 m, linderando con la propiedad del Sr. Euclides Tapia. Costado derecho: Partiendo del frente hacia atrás con 11.83 m lindera con la propiedad del Sr Luis Suárez. Costado izquierdo: Partiendo del frente hacia atrás con 11.83 m lindera con la escalera comunal. Anexo al departamento 101 se encuentra un área de lavandería y bodega, ubicada en planta baja, que lindera con la Avenida 199. ÁREA NETA: 105.52m2 ALICUOTA %0.32. ÁREA TERRENO: 47.92m2 ÁREA COMÚN: 14.83m2. ÁREA TOTAL: 120.35m2

Dirección del Bien: Edificio PARRALES GOMEZ

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2055422002	17/04/2019 12.51:07	70484		LAVANDERIA Y BODEGA	Urbano

Impreso por erick_espinoza

Administrador

miércoles, 17 de abril de 2019

Pag 1 de 3

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 9

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 2195

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: martes, 16 de abril de 2019

Linderos Registrales:

LAVANDERÍA Y BODEGA del "Edificio Parrales Gómez" construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la parroquia Tarqui, cantón Manta, constituido de las siguientes medidas y linderos: Área anexa al departamento 101, se encuentra ubicada en planta baja y presenta las siguientes medidas y linderos: Por arriba: No linderos con área edificada (cubierta de estructura metálica) Por abajo: Linderos con el terreno del edificio. Por el frente: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 3.67 m, linderos con la avenida 199. Por atrás: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 3.67 m, linderos con el área común de pasillo hacia el departamento 101. Costado derecho: Partiendo del frente hacia atrás con 2.12 m linderos con la propiedad del Sr. Luis Suárez. Costado izquierdo: Partiendo del frente hacia atrás con 2.12 m linderos con el área común de ingreso. ÁREA NETA: 7.78m². ALICUOTA: % 0.02. ÁREA TERRENO: 3.53m². ÁREA COMÚN: 1.09m². ÁREA TOTAL: 8.87m².

Dirección del Bien: Edificio Parrales Gomez

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2055422003	17/04/2019 12:58:23	70485		DEPARTAMENT	Urbano
				O 201	

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 201 del "Edificio Parrales Gómez" construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la parroquia Tarqui, cantón Manta. Departamento ubicado en la primera planta alta, compuesto de: sala con balcón, comedor, cocina, dormitorio máster con balcón y baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2 con baño privado, baño social. Se ingresa a este departamento por escalera comunal. El departamento 201 tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Linderos con el área de terraza. Por abajo: Linderos con el departamento 101. Por el frente: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.27m, linderos en toda esta extensión con volado hacia el patio comunal frontal de la Avenida 199. Por atrás: 8.92m, linderos con la propiedad del Sr. Euclides Tapia. Costado derecho: Partiendo del frente hacia atrás con 12.83m linderos con la propiedad del Sr. Luis Suárez. Costado izquierdo: Partiendo del frente hacia atrás con 12.83m linderos con la escalera comunal. ÁREA NETA: 107.28m² ALICUOTA: %0.32. ÁREA TERRENO: 48.72m². ÁREA COMÚN: 15.08m². ÁREA TOTAL: 122.36m²

Dirección del Bien: Edificio Parrales Gomez

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2055422004	17/04/2019 13:10:17	70486		TERRAZA	Urbano

Linderos Registrales:

TERRAZA del "Edificio Parrales Gómez" construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la parroquia Tarqui, cantón Manta. La terraza está ubicada en la segunda planta alta, se trata de un área de uso exclusivo del departamento 201. Se accede a la misma por la escalera comunal. Presenta las siguientes medidas y linderos: Por arriba: No presenta linderos con área edificada (intemperie) Por abajo: Linderos con el departamento 201. Por el frente: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.27m, linderos en toda esta extensión con volado hacia el patio comunal frontal de la Avenida 199. Por atrás: 8.92m, linderos con la propiedad del Sr. Euclides Tapia. Costado Derecho: Partiendo del frente hacia atrás con 13.13m linderos con la propiedad del Sr. Luis Suárez. Costado izquierdo: Partiendo del frente hacia atrás con 13.13m linderos con la escalera comunal. ÁREA NETA: 109.74m² ALICUOTA: 0.33%. ÁREA TERRENO: 49.83m². ÁREA COMÚN: 15.42m². ÁREA TOTAL: 125.16m²

Dirección del Bien: Edificio Parrales Gomez

5.- Observaciones:

DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*LA PRESENTE PROPIEDAD HORIZONTAL POSEE HABILITANTES Y DESCRIBE EN LA CLÁUSULA TERCERA COMO "TERRENO UBICADO EN LA AVENIDA 114" SIENDO LO CORRECTO AVENIDA 199 COMO SE ADJUNTA EN LOS ANTECEDENTES DEL CONTRATO Y EN ESTUDIO DE LA PROPIEDAD ANTES MENCIONADA SE INSCRIBE CON ERROR HASTA PRESENTAR ACLARATORIA.

*DEPARTAMENTO 101 del "Edificio Parrales Gómez" construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la parroquia Tarqui, cantón Manta. ÁREA NETA: 105.52m². ALICUOTA %0.32. ÁREA TERRENO 47.92m² ÁREA COMÚN 14.83m² ÁREA TOTAL. 120.35m²

*TERRAZA del "Edificio Parrales Gómez" construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la parroquia Tarqui, cantón Manta. ÁREA NETA 109.74m² ALICUOTA: 0.33%. ÁREA TERRENO. 49.83m² ÁREA COMÚN. 15.42m². ÁREA TOTAL. 125.16m²

*DEPARTAMENTO 201 del "Edificio Parrales Gómez" construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la parroquia Tarqui, cantón Manta. ÁREA NETA: 107.28m² ALICUOTA. %0.32. ÁREA TERRENO. 48.72m². ÁREA COMÚN. 15.08m². ÁREA TOTAL 122.36m²

*LAVANDERÍA Y BODEGA del "Edificio Parrales Gómez" construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la parroquia Tarqui, cantón Manta. ÁREA NETA 7.78m². ALICUOTA: %0.02. ÁREA TERRENO: 3.53m². ÁREA COMÚN: 1.09m². ÁREA TOTAL: 8.87m²

00000564

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: DECLARATORIA DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 9

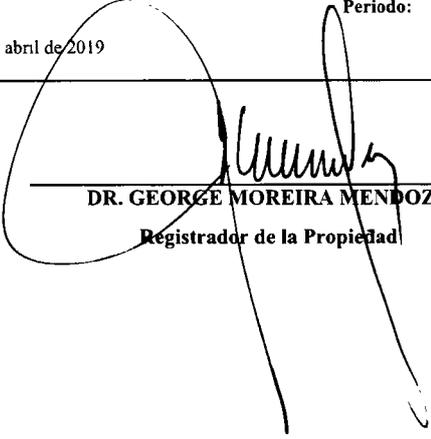
Folio Final: 0

Número de Repertorio: 2195

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: martes, 16 de abril de 2019

Lo Certifico:


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

00000565

2018	13	08	05	P05328
------	----	----	----	--------

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DEL EDIFICIO PARRALES GÓMEZ

QUE OTORGA:

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

DEL CANTON MANTA;

A FAVOR DE LA SEÑORA

AUGUSTA LUPE PARRALES PACHAY

CUANTIA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

R.M.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los veintiocho (28) días de Diciembre del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparece la señora **AUGUSTA LUPE PARRALES PACHAY**, con número de cédula de ciudadanía uno, tres, cero, uno, cero, ocho, seis, ocho, cero, guion cinco (130108680-5), por sus propios derechos, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil viuda, con domicilio en la calle 116 y avenida 114, Manta, teléfono: 923438; bien instruida por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- La compareciente declara ser de nacionalidad Ecuatoriana,



mayor de edad legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta como habilitante; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: “SEÑOR NOTARIO: en el Registro de escritura pública a su cargo sírvase incorporar una de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PARRALES GÓMEZ**, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece al otorgamiento y suscripción del presente instrumento público la señora **AUGUSTA LUPE PARRALES PACHAY**, con número de cédula 1301086805, por sus propios derechos, , de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil viuda, domiciliada en la ciudad de Manta, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara la compareciente, ser dueña y propietaria de un bien inmueble ubicado en la Avenida 114, de la Parroquia Tarqui, cantón Manta, en el que se encuentra construida la edificación de dos plantas más terraza, denominada Edificio Parrales Gómez, para este fin obtuvo el permiso de construcción No. 011-048, de fecha enero 8 del 2003, emitido por el Departamento de Planeamiento Urbano, y se encuentra comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos. **POR EL NORTE** con una longitud de DIEZ metros cuadrados y lindera con Euclides Tapia. **SUR:** con Diez metros Avenida ciento noventa y nueve. **ESTE:** con una longitud de quince metros y lindera con licenciado Luis Suarez. **OESTE:** con una longitud de quince metros y herederos Santana Parrales. Con una superficie total de Ciento cincuenta metros cuadrados. Este predio fue adquirido por la señora Augusta Lupe Parrales Pachay por compra que hiciera al señor Román Ladislao Parrales Pachay, según consta de la escritura de



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

00000566

compraventa celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta, el 1 de octubre de 1.992, e inscrito el 7 de octubre de 1.992 **TERCERO:**

INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD

HORIZONTAL.- Con lo anteriormente expuesto, es voluntad de la señora Augusta Lupe PARRALES Pachay, incorporar al Régimen de Propiedad

Horizontal al EDIFICIO PARRALES GÓMEZ, construido sobre el lote de terreno ubicado en la avenida 114 de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta,

signado con el trámite número 18466, clave catastral No. 2-05-5(22)000,

compuesto de dos plantas, más terraza, en la planta baja, se encuentra el departamento 101, área de lavandería, bodega del departamento 101, área de

circulación, con una alícuota de 0.34%. En la planta alta, se encuentra el departamento 201, área de escalera, cuya alícuota es de 0.32%, y finalmente

la Terraza es área de uso exclusivo del departamento 201, con una alícuota de 0.33% todas sus plantas, departamentos y el reglamento interno de

funcionamiento del edificio, para que conjuntamente con los planos, sean debidamente protocolizados. **CUARTA.- DECLARACIONES.-** La

Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio PARRALES Gómez, a la que se refiere la escritura, queda sometida a las leyes,

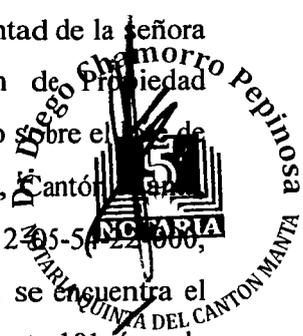
reglamentos, y ordenanzas municipales que regulan su funcionamiento y estabilidad, por tanto la señora Augusta Lupe PARRALES Pachay, se

compromete a respetar las normas jurídicas vigentes respecto a la Propiedad Horizontal. **LA DE ESTILO.-** agregue Usted Señor Notario las cláusulas de

estilo que fueran necesarios para la plena validez de este instrumento. (Firmado) Ab. Manuel Pinargote Alonso Mat. No, 13-1998-13. **HASTA**

AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente

escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le



fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz,
aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma
junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) Sra. Augusta Lupe Parrales

c.c. 130108680-5

Augusta Lupe Parrales
Diego Chamorro Pepinosa
DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

00000567

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1301086805

Nombres del ciudadano: PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE



Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PUERTO LOPEZ/PUERTO LOPEZ

Fecha de nacimiento: 1 DE FEBRERO DE 1947

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADA

Estado Civil: VIUDO

Cónyuge: SANTANA MANUEL LEOPOLDO

Nombres del padre: PARRALES BERNABE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: PACHAY EUDOCIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 23 DE MARZO DE 2016

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 28 DE DICIEMBRE DE 2018

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



N° de certificado: 182-185-36718



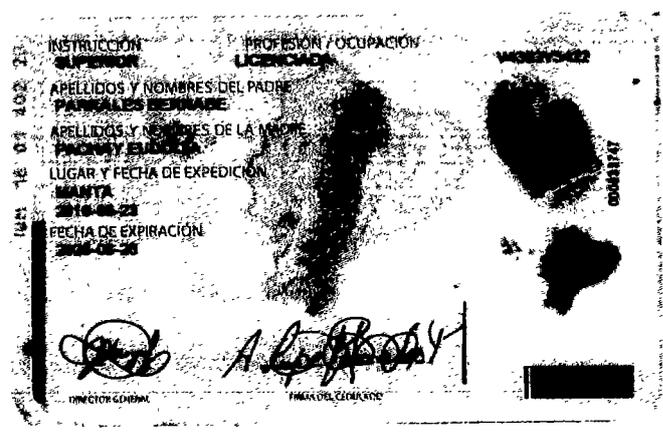
182-185-36718

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





A. Supra. (Parrales) P 130108680-5



00000568

Ficha Registral-Bien Inmueble

9673



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

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18027211, certifico hasta el día de hoy 23/11/2018 11:03:22, la Ficha Registral Número 9673.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
XXXXXX
Fecha de Apertura: lunes, 24 de noviembre de 2008 Parroquia : TARQUI

Información Municipal:

Dirección del Bien: ubicado en la Parroquia tarqui del Cantón y Ciudad de Manta

LINDEROS REGISTRALES:

El inmueble se encuentra ubicado en la Parroquia tarqui del Cantón y Ciudad de Manta, Provincia de Manabí, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE: Euclides Tapia, en una longitud de Diez metros. SUR: Avenida ciento noventa y nueve, en una longitud de diez metros. ESTE: Licenciado Luis Suárez, en una longitud de quince metros. OESTE: Herederos Santana Parrales, en una longitud de quince metros. La superficie total del inmueble es de: CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS.
-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.



RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2039 07/oct/1992	1.518	1.518
EXTINCIÓN DE PATRIMONIO	EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR	45 15/may/2017	1.875	1.890

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 07 de octubre de 1992 Número de Inscripción: 2039 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 3975 Folio Inicial:1.518
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA Folio Final:1.518
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 de octubre de 1992

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

El inmueble se encuentra ubicado en la Parroquia tarqui del Cantón y Ciudad de Manta, Provincia de Manabí. Con fecha 7 de Octubre de 1.992 bajo el N.- 1389, tiene inscrito Mutuo Hipotecario con Seguro de Desgravamen, autorizada el 1 de Octubre de 1.992, a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Actualmente dicha Hipoteca se encuentra Cancelada con fecha 24 de Noviembre del 2008 bajo el N.- 1585, autorizada en la Notaria Novena del Cantón Portoviejo, el 7 de Noviembre del 2008. Quedando Vigente el Patrimonio Familiar. Actualmente dicho Patrimonio Familiar se encuentra cancelado con fecha 15 de mayo del 2017, bajo el 45,

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

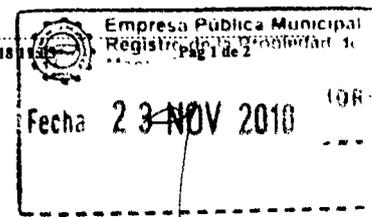
Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	80000000017311	PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE	VIUDA	MANTA	
VENDEDOR	1311755613	PARRALES PACHAY ROMAN LADISLAO	SOLTERO(A)	MANTA	

Registro de : EXTINCIÓN DE

Certificación impresa por :janeth_piguave

Ficha Registral:9673

viernes, 23 de noviembre de 2018 11:03:22



PATRIMONIO

[2 / 2] EXTINCIÓN DE PATRIMONIO

Inscrito el : lunes, 15 de mayo de 2017

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 04 de mayo de 2017

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Extinción de Patrimonio Familiar sobre inmueble ubicado parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	1301086805	PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE	VIUDA	MANTA	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2039	07/oct/1992	1.518	1.518

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
EXTINCIÓN DE PATRIMONIO	1
<< 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 : 11:03:23 del viernes, 23 de noviembre de 2018

A petición de: PINARGOTE ALONZO JACINTO MANUEL

Elaborado por :JANETH MAGALI FIGUAVE FLORES
1308732666

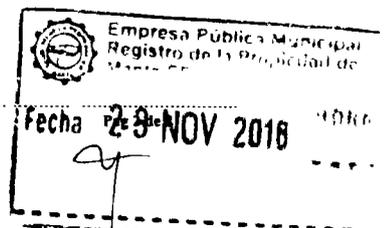
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador



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

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

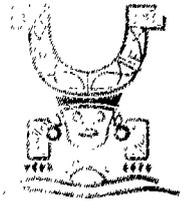
ESPACIO EN BLANCO





Manta

00000569

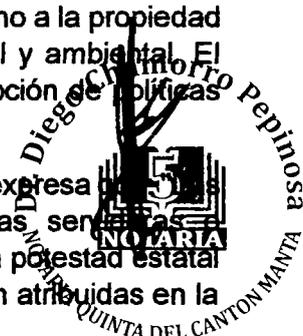


**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 041-ALC-M-JOZC-2017
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "PARRALES GOMEZ"**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 66 reconoce y garantiza a las personas, en su numeral 26, establece 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,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 expresa que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las entidades del sector público y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...".
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) 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; j) 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 universidad; accesibilidad, Regularidad, continuidad, solidaridad; interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 del expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón ";
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en el artículo 60 señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de Desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 041-ALC-M-JOZC-2017 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PARRALES GOMEZ" EN EL CANTON MANTA



Manta



Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 19 expresa que 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 artículo 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". 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 Urbana los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas. Debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

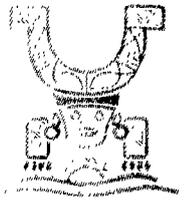
Que, la Ordenanza de Urbanismo, arquitectura, uso y ocupación del suelo en el cantón manta, en el artículo 332 establece el resultado del trámite, siendo la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un triforme 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 a 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.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 041-ALC-AL-073C-2017 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "FARRALES GOMEZ" ALBO. AL. ROSA MOREIRA MANTUA.



Manta

00000570



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

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto.

Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble. El o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, En atención al trámite N° 18466, ingresado por Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la Señora. Augusta Lupe PARRALES Pachay, que en su parte pertinente señala: "... la suscrita Augusta Lupe PARRALES Pachay muy respetuosamente solicito a quien corresponda , me apruebe la Propiedad Horizontal del bien inmueble de mi propiedad ubicado en la Calle 116 y Avenida 199 de la Parroquia Tarquí Canton Manta , cuyas medidas y linderos están especificados en el certificado de solvencia que adjunto, emitido por el Registrador de la Propiedad de Manta..." anualizada la documentación le informo lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 01 de Octubre de 1992 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 07 de Octubre de 1992, la Señora PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE, es propietaria. De un lote de terreno ubicado en la Parroquia Tarquí con clave catastral N° 2-05-54-22-000 que posee un área de 150,00m2. Conforme a certificado emitido por el registrador de la Propiedad de Manta este predio hasta la presente fecha se encuentra libre de gravamen.

Sobre este predio se ha constituido la edificación denominada "EDIFICIO PARRALES GOMEZ", para este fin obtuvo el permiso de Construcción N° 011-048 de fecha 08 de enero de 2003, emitido por el Departamento de Planeamiento Urbano.

2.- ANALISIS TECNICO POST TERREMOTO.

Debido a los acontecimientos acaecidos por el Terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016 y previo a dar pasó a la respectiva aprobación del siguiente estudio, se Procedió a realizar una inspección pormenorizada del inmueble, mismo que solicita ser aprobado bajo régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual se informa lo siguiente:

La estructuración de la vivienda está conformado por tres ejes columnas de hormigón armado en sentido X y cuatro ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en cuatro plantas, posee losa de entepiso de hormigón armado al igual que su cubierta que es utilizada como terraza comunal.

En el proceso de inspección de las viviendas, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, vigas y losas, no sufrieron ningún daño, no existen, desplazamientos en ejes estructurales, las mamposterías y recubrimientos en cerámicas de paredes no presentan novedades de ningún afectación no hay desplomes de ningún elemento constructivo, la edificación se

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 001-ALCAL-2016-0017 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PARRALES GOMEZ" RUGO AL. ROSA MOREIRA MANTILLA.





Manta



encuentra en excelente estado.

3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

El Edificio "PARRALES GOMEZ". Se compone de dos plantas más terraza, en la Planta Baja se encuentra en el Departamento 101, área de lavandería, bodega del departamento 101, área de Circulación; en la Planta Alta se encuentra el Departamento 201, Área de escalera y finalmente la Terraza es área de uso exclusivo del Departamento 201. En cuanto a las especificaciones técnicas generales del edificio se pueden determinar los siguientes aspectos:

Estructuras: entrepisos y escaleras realizadas en hormigón armado, paredes tanto interior como exterior de ladrillos y bloques, pisos baldosas, cerámica y pisos de hormigón, instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas tanto interiores y exteriores de madera.

4.-AREAS GENERALES:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	150.00m ²
AREA NETA:	330,32m ²
AREA COMUNAL:	46,42m ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	376,74m ²

5.- CONCLUSION:

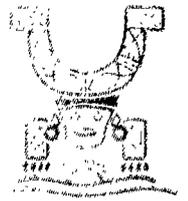
Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la Documentación técnica legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio "PARRALES GOMEZ". Y por cumplir con lo previsto en la sección 6ta de la declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo Arquitectura, Uso y ocupación del Suelo en el Cantón Manta pude ser incluido al Régimen de propiedad Horizontal.

Mediante informe N°-I-DGJ-AAV-2017-2013, de fecha, 24 de Noviembre de 2017, suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, en calidad de Sub. PROCURADOR 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 solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PARRALES GOMEZ" por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Señora. Augusta Lupe Parrales Pachay; 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 "PARRALES GOMEZ" de propiedad la Señora. Augusta Lupe Parrales Pachay, de clave catastral N° 2-05-54-22-000 Ubicada en un lote de terreno en la Parroquia Tarquí, con un área de 150,00m². De acuerdo certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta este predio hasta la presente fecha se encuentra libre de Gravamen, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado, en virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 01-ALC-M-2017-0174 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PARRALES GOMEZ" MANTA AL SEÑOR MONTEA AGUIRRE.



Manta



RESUELVE:

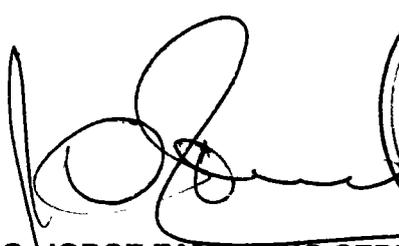
00000571

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PARRALES GOMEZ" de propiedad la Señora. Augusta Lupe Parrales Pachay, Ubicada en un lote de terreno en la Parroquia Tarquí, con un área de 150,00m² de clave catastral N° 2-05-54-22-000, al amparo de la normas expuestas en la Presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

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; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintisiete días del mes de octubre del dos mil diecisiete.





ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 01-ALC-M-2017-111, APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PARRALES GOMEZ" EL DO. AR. JOSE MONTEA MARTILLO.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALÚO



N° 00157774

N° ELECTRÓNICO : 63652

Fecha: Viernes, 07 de Diciembre de 2018

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: 2-05-54-22-000

Ubicado en: AV. 114 PARROQUIA TARQUI

U
P
A

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 150.00 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1301086805	PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 24,615.91

CONSTRUCCIÓN: 74,854.41

AVALÚO TOTAL: 99,470.32

SON: NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA DÓLARES CON TREINTA Y DOS 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)



V8368HJVR5R



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

Impreso por MACIAS SANTOS DELIA ESTEFANIA, 2018-12-07 16:23:27.



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



Alcaldia@Manta.Gob.Ec



Calle 9 y avenida 4



www.manta.gob.ec

00000572

EDIFICIO PARRALES GOMEZ

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2055422001	DEPARTAMENTO 101
2055422002	LAVANDERIA Y BODEGA(USO EXCLUSIVO DEPARTAMENTO 101)
2055422003	DEPARTAMENTO 201
2055422004	TERRAZA(USO EXCLUSIVO DEL DEPARTAMENTO 201)

EL CÓDIGO CATASTRAL 2055422000 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 04 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yesenia Cevallos Solórzano

MANTA, ABRIL 03/2019

00000573

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
del Cantón Manta



Nº 0125431

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 en concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de

FARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE



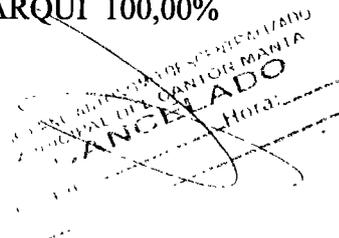
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, martes 11 diciembre 2018 de 20

VALIDO PARA LA CLAVE:

Clave catastral Dirección	Porcentaje
2-05-54-22-000 AV. 114 PARROQUIA TARQUI	100,00%

199



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 000000007

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

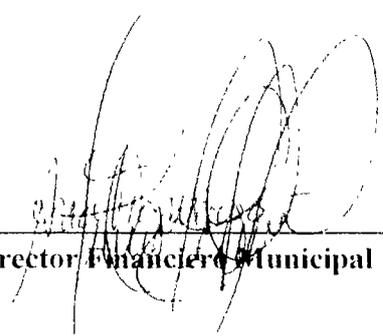
A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneiente a PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE.
ubicada AV. 114 PARROQUIA TARQUI
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$99470.32 NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA DOLARES 32/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

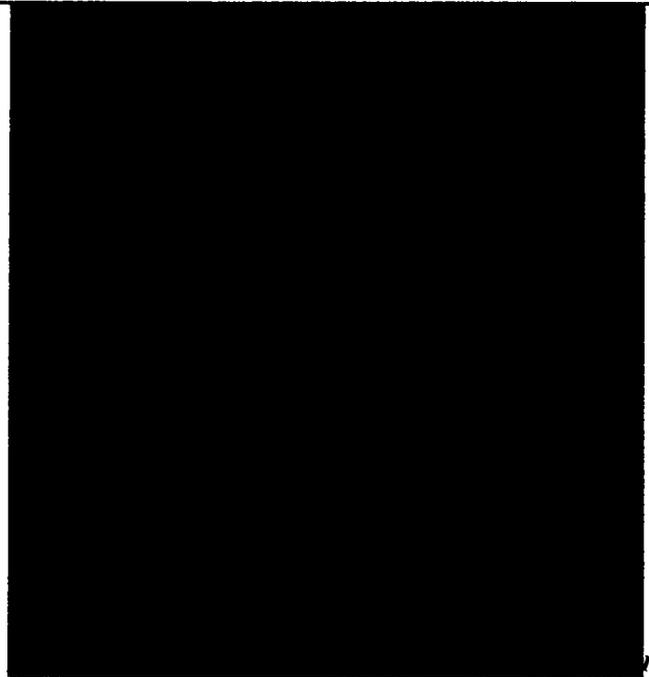
Elaborado: Jose Zambrano

11 DE DICIEMBRE DEL 2018

Manta. _____



Director Financiero Municipal



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Edificio Parrales Gómez

Manta, junio de 2017



1901

1901

CONTENIDO

1. Definición de términos
2. Datos generales:
 - Ubicación
 - Descripción general
3. Especificaciones particularizadas de los departamentos
4. Información para el proceso:
 - Áreas por plantas
 - Áreas generales
5. Cuadro de cálculo de áreas, alícuota, área común por departamento local, área de terreno por departamento.
6. Cuadro de distribución de gastos
7. Reglamento interno



TRONCA EN BLANCO

TRONCA EN BLANCO

1. Definición de términos

00000576

1.1. ÁREA DEL TERRENO

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

1.2. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

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

1.3. ÁREA COMÚN

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

1.4. ÁREA NETA VENDIBLE

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los 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, los departamentos; y copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente, le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5. ALICUOTA

Número de cuatro decimales que representa una parte de todo el edificio correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas estas partes debe ser igual a la unidad.

1.6. CUOTA DE ÁREA COMÚN

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

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

- El terreno en que se encuentra implantado el edificio, incluido el portal.
- El ingreso principal, las escaleras.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.



1954

1954

00000577

- Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes, exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- La cisterna, los tanques de presión y bombas de 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 del terreno que le corresponde a cada local y departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8. VALOR DEL LOCAL

Representa el costo total de cada local y departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas del área común y terreno que le correspondan.

Existen dos tipos de valores de cada departamento: el *comercial municipal* y el *comercial real*. El primero de acuerdo con el avalúo catastral vigente; y el comercial real que es el de promoción y venta de los departamentos que componen el edificio.

2. Datos generales

2.1. UBICACIÓN

El terreno en que se encuentra implantado el bien inmueble "Edificio Parrales Gómez", de propiedad de Augusta Lupe Parrales Pachay, que será sometido al régimen de propiedad horizontal, está ubicado en la Av. 199, entre las calles 116 y



PROHIBITADO

PROHIBITADO

00000578

117 del barrio Cristo Rey de la parroquia Tarquí, cantón Manta, con clave catastral #2055422000 presenta de acuerdo a escrituras, las siguientes medidas y linderos:

- **Frente:** 10.00 m, Avenida 199
- **Atrás:** 10.00 m, linderando con propiedad del Sr. Euclides Tapia.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia la parte de atrás con 15.00 m, lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.
- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia la parte de atrás con 10.00 m, lindera con la propiedad de Herederos Santana PARRALES.
- **Área total:** 150.00 m².

El área a tomar en cuenta para la Declaratoria de Propiedad Horizontal corresponde a la totalidad del terreno antes descrito.



2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El edificio "Parrales Gómez" se compone de 3 pisos distribuidos de la siguiente manera:

Planta baja: Departamento 101, área de lavandería y bodega del departamento 101.

1er planta alta: Departamento 201

Terraza: Área de uso exclusivo del departamento 201

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón armado
Entrepisos:	Losas de hormigón armado
Escaleras:	De hormigón armado
Paredes:	Mampostería de ladrillo y bloques de Hormigón, enlucida y pintada; en las paredes. Interiores pintadas y sus fachadas enlucidas y pintadas.
Pisos:	Baldosa, cerámica, y pisos de hormigón.
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes.
Cubierta:	Losa de hormigón armado.
Ventanas:	De aluminio y vidrio.
Puertas:	De madera y metálicas.



MAINTENANCE

MAINTENANCE

3. Especificaciones particulares de cada uno de los locales y departamentos

3.1. DEPARTAMENTO 101

Departamento ubicado en planta baja, compuesto de: sala, comedor, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio 4, baño. Se ingresa a este departamento por el área común que da a la Avenida 199. El departamento presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con el departamento 201.
- **Por abajo:** Lindera con el terreno del edificio.
- **Por el frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.92 m, linderando el área común de patio frontal hacia la lavandería/bodega y la Avenida 199.
- **Por atrás:** 8.92 m, linderando con la propiedad del Sr. Euclides Tapia.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 11.83 m lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.
- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 11.83 m lindera con la escalera comunal.

Anexo al departamento 101 se encuentra un área de lavandería y bodega, ubicada en planta baja, que lindera con la Avenida 199.

3.2. LAVANDERIA Y BODEGA

Área anexa al departamento 101, se encuentra ubicada en planta baja y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** No lindera con área edificada (cubierta de estructura metálica)
- **Por abajo:** Lindera con el terreno del edificio.
- **Por el frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 3.67 m, lindera con la avenida 199.
- **Por atrás:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 3.67 m, lindera con el área común de pasillo hacia el departamento 101.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 2.12 m lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.

- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 2.12 m lindera con el área común de ingreso.

3.3. DEPARTAMENTO 201

Departamento ubicado en la primera planta alta, compuesto de: sala con balcón, comedor, cocina, dormitorio máster con balcón y baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2 con baño privado, baño social. Se ingresa a este departamento por escalera comunal. El departamento 201 tiene las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con el área de terraza.
- **Por abajo:** Lindera con el departamento 101.
- **Por el frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.27 m, lindera en toda esta extensión con volado hacia el patio comunal frontal de la Avenida 199.
- **Por atrás:** 8.92 m, linderando con la propiedad del Sr. Euclides Tapia.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 12.83 m lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.
- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 12.83 m lindera con la escalera comunal.

3.4. TERRAZA

La terraza está ubicada en la segunda planta alta, se trata de un área de uso exclusivo del departamento 201. Se accede a la misma por la escalera comunal. Presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** No presenta lindero con área edificada (intemperie)
- **Por abajo:** Lindera con el departamento 201.
- **Por el frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.27 m, lindera en toda esta extensión con volado hacia el patio comunal frontal de la Avenida 199.
- **Por atrás:** 8.92 m, linderando con la propiedad del Sr. Euclides Tapia.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 13.13 m lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.
- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 13.13 m lindera con la escalera comunal.

4. Información para el proceso

00000581

4.1. CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (metros cuadrados)

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m2)	ÁREA VENDIBLE (m2)	ÁREA TOTAL
PLANTA BAJA	36.70	113.30	150.00
1ERA PLANTA ALTA	9.72	107.28	117.00
2DA PLANTA ALTA (TERRAZA)	-	109.74	109.74
TOTALES	46.42	330.32	376.74

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 001-DES-ADD. No. 041-
ALC-17-JO-2017
APROBACIÓN DE: _____

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
OPDENAMIENTO TERRITORIAL

Fecha: 04/01/2018

4.2. ÁREAS GENERALES

REVISADO

Fecha: 04/01/2018

4.2.1. Terreno	150.00 m2
4.2.2. Área total de construcción	376.74 m2
4.2.3. Área común	46.42 m2
4.2.4. Área neta vendible	330.32 m2

5. Cuadro de cálculo de áreas, alícuotas por departamento

DEPARTAMENTO O LOCAL	ÁREA NETA (m2)	ALICUOTA %	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA COMÚN (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
Departamento 101	105.52	0.32	47.92	14.83	120.35
Lavandería y bodega (uso exclusivo departamento 101)	7.78	0.02	3.53	1.09	8.87
Departamento 201	107.28	0.32	48.72	15.08	122.36
Terraza (uso exclusivo del departamento 201)	109.74	0.33	49.83	15.42	125.16
TOTAL	330.32	1.00	150.00	46.42	376.74

00000582

6. Cuadro de distribución de gastos comunes

DEPARTAMENTO O LOCAL	% DE GASTOS
Departamento 101	34.30
Departamento 201 (incluye área de terraza)	65.70
TOTAL	100.00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

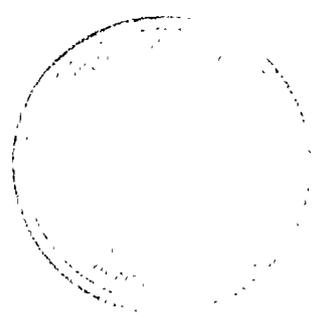
APROBACIÓN DE:-----

Fecha:-----

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha:-----



00000583

REGLAMENTO INTERNO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL



EDIFICIO
"PARRALES GÓMEZ"



1944

1944

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "PARRALES GÓMEZ"

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ART. 1.- El edificio Parrales Gómez se encuentra construido, y consta de dos plantas y terraza, y se está procediendo a someterlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de edificación, así como administración, uso, conservación y reparación.

ART. 2.- El edificio Parrales Gómez se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como son los departamentos de planta baja y el departamento de planta alta, y son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y el presente reglamento interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

ART. 3.- El edificio Parrales Gómez, se encuentra ubicado en la calle 116 y avenida 199 de la parroquia Tarqui, Cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanza y reglamentos pertinentes.

Se compone de una planta baja (PB) ocupado por un departamento, primer piso alto, ocupado por un departamento y segundo piso alto formado por una terraza.

ART. 4.- En los planos de la edificación, de acuerdo con el Reglamento interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, 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 son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este



RECEIVED
MAY 11 1960

RECEIVED
MAY 11 1960

00000585

dominio el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. 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 servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

ART. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponde 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 le correspondan.

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

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

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

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y éste reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y éste reglamento.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la ley y el presente reglamento le asignen como miembro del mismo.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de propiedad horizontal y las de éste reglamento, obedecer las resoluciones de la



RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.

RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.

asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.

- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios y en fin cuando este lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador la inspección de sus locales en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia.
- g) Introducir clausula 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 y el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones y acuerdos tomados por la asamblea de copropietarios. El administrador no otorgará certificación a que se refiere el Art.9 del reglamento de propiedad horizontal, sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse, conste la cláusula en referencia.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras en los bienes comunes del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ochos primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare a la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

CAPÍTULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

ART. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

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



RECEIVED
MAY 14 1968
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D. C.

RECEIVED
MAY 14 1968
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D. C.

DEPARTAMENTO /	% DE ALICUOTAS
DEPARTAMENTO 101	35,00
DEPARTAMENTO 201	35,00
TERRAZA	30,00
TOTAL	100,00

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

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



1950

1950

00000588

- l) Pintar o colocar rótulos, letreros, signos, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el edificio.
- o) Colgar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecciosas o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud para los demás copropietarios.
- r) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro título legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al Administrador en la que además se determinará quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) del presente reglamento.
- t) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6.-

DE LAS SANCIONES:

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

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito a segunda instancia por parte del administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere el lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el



1944

1944

Administrador del edificio en juicio ejecutivo. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la Asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.

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

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

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION

ART. 16.- Son órganos de la administración del edificio: la Asamblea de copropietarios, el Directorio y el Administrador.

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

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

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



RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.

RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.

director y cuando éste no lo hiciere por petición del administrador dentro de los ocho días de solicitado, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. La convocatoria se hará por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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

ART. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los copropietarios. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente con resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial según lo prescrito en el presente reglamento.

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

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

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

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

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

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

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



RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

00000591

- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen las obras de modificación y aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar 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, el reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando están no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

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

CAPITULO 8

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

ART. 28.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes, y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

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

ART.30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o 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.31.-Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.



RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

00000592

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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio PARRALES GOMEZ, en cuanto se relacionen al régimen de propiedades horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, actos y contratos determinados o autorizados por La ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en la ley.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los 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 mas de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, junto 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 o responsable de éstos.
- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio hasta los montos señalados por la asamblea.
- i) Contratar empleados, obreros necesarios para la conservación, limpieza de los bienes comunes, administración y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de los gastos anuales.
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
- k) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar cheques con autorización del director, manejar el fondo rotativo



RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

00000593

- para adquisiciones pequeñas , cumplir con el pago de las deudas comunes y en general administrar eficientemente la gestión económica como su único responsable.
- l) Llevar el control de la contabilidad de la administración del edificio
 - m) Llevar un libro de registro de los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos de bienes exclusivos y demás datos.
 - n) Asistir a las reuniones e asamblea general y del directorio.
 - o) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás empleados y trabajadores.
 - p) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
 - q) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
 - r) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.



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

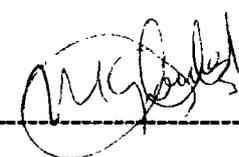
ART.36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

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

Responsabilidad Técnica



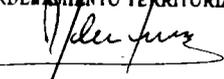
Arq. Martha C. Gómez Moreira
Reg. 1037-13-1232135

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 P.H. # 001.- RES. ADT. No 041 -ALC-
 APROBACIÓN DE: 17-JOZC-2017

Fecha: 04/01/2018

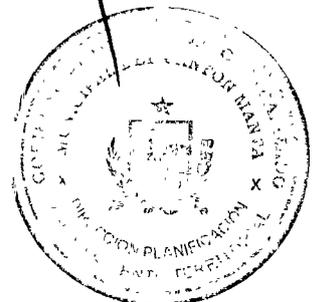
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO

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



REVISADO

Fecha: 04/01/2018



1950
MAY 10 1950
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D. C.

1950
MAY 10 1950
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D. C.

00000594



Factura: 001-004-000003769

20181308005P05328

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20181308005P05328						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	28 DE DICIEMBRE DEL 2018, (16:50)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301086805	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

PROTOCOLIZACIÓN 20181308005P05328

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 28 DE DICIEMBRE DEL 2018, (16:50)

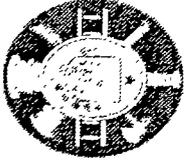
OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301086805
OBSERVACIONES:			





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

000124497

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

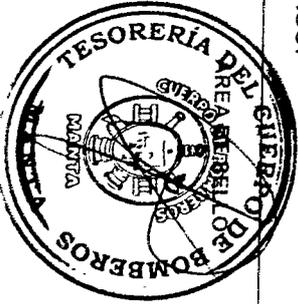
C.I./R.U.C.: PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: AV. 114 PARROQUIA TARQUI
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 603205
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 28/12/2018 11:56:10



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 28 de marzo de 2019
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

00000595

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PARRALES GÓMEZ** QUE OTORGA EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA A FAVOR DE AUGUSTA LUPE PARRALES PACHAY; firmada y sellada en Manta, a los veintiocho (28) días del mes de Diciembre del dos mil dieciocho (2.018).

Diego Chamorro
Diego Chamorro
DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

00000596

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

9

Número de Repertorio:

2195

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 Dieciséis de Abril de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 9 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña	
1301086805	PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE	PROPIETARIO	
Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):			
Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
TERRAZA	2055422004	70486	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 201	2055422003	70485	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LAVANDERIA Y BODEGA	2055422002	70484	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101	2055422001	70483	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	9673	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 16-abr./2019

Usuario: erick_espinoza

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, miércoles, 17 de abril de 2019