

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-180**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...”*
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)”*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*.
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *“Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución...”*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”*

- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... *Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."*
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "*Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo*".
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "*Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)*".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "*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 Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "*DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso*".
- Que** el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: "**REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas,

firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.

- Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** 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. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente”.
- Que** mediante Certificado de Solvencia No.9936, de fecha 25 de julio del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1/5), se realizó una compraventa entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y los señores Segundo Julio Castillo Maldonado y Laura Piedad Estrella Jiménez de un lote de terreno ubicado en la primera intersección Quinta Mz 2 lote 38-D de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. De fecha 08 de abril de 1974 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 23 de abril de 1974, con clave catastral No. 2-09-26-19-000 con un área total de 279,36m².
- Que** con fecha 13 de julio de 2015 otorga la Notaría Pública Sexagésima del Cantón Quito e inscrita el 05 de agosto de 2015 Posesión Efectiva Proindiviso sobre los bienes del señor Segundo Julio Castillo Maldonado y por derecho de representación de Mario Fernando Castillo Estrella a favor de Alfredo Fabian Castillo Estrella, Martha María Piedad Castillo Estrella; Ivonne Patricia Castillo Estrella, Ximena Geanette Castillo Resabala, Viviana del Pilar Castillo Resabala y María Fernanda Castillo Rezabala en calidad de legítimos y herederos universales del causante, dejando a salvo el derecho de terceros que eventualmente pudieran reclamar.
- Que** de fecha 21 de abril de 2022 otorga el Ab. Paúl David Arellano Sarasti en calidad de Notario Público Cuarto del Cantón Quito un Poder Especial en donde la señora mandante Martha Maria Piedad Castillo Estrella otorga al mandatario señor Alfredo Fabian Castillo Estrella, en donde en el literal b) de la cláusula tercera indica: “(...) De la cláusula segunda de este instrumento; pudiendo realizar subdivisiones,

desmembraciones, fraccionamientos, declaratorias de propiedad horizontal, planimetrías, levantamientos topográficos, regularizaciones de excedentes de áreas, actualización catastral (...).

- Que** de fecha 29 de abril de 2022 otorga la Ab. Patricia Mendoza Briones en calidad de Notaria Pública Segunda del Cantón Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 01 de junio de 2022, Partición Extrajudicial de los señores: Alfredo Fabian Castillo Estrella, Martha María Piedad Castillo Estrella, Ivonne Patricia Castillo Estrella, Ximena Geanette Castillo Resabala, Viviana del Pilar Castillo Resabala y María Fernanda Castillo Rezabala, por los derechos que corresponden en calidad de hijos, herederos y beneficiarios de los bienes dejados por los señores Segundo Julio Castillo Maldonado y Laura Piedad Estrella Jiménez.
- Que** mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Anibal Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 21 de septiembre de 2022, suscrito por los señores Alfredo Fabian Castillo Estrella, Martha María Piedad Castillo Estrella, Ivonne Patricia Castillo Estrella, Ximena Geanette Castillo Resabala, Viviana del Pilar Castillo Resabala y María Fernanda Castillo Rezabala en calidad de propietarios de la vivienda "Herederos Castillo Estrella". Indica lo siguiente: "(...) *Reciba cordiales saludos y a la vez por medio del presente oficio le solicito a Ud. de la manera más respetuosa delegue a quien le corresponda recibir todos los documentos solicitados para declarar en régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL de la propiedad de los "HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA" (...).*"
- Que** mediante informe Nro. MTA-DACP-INF-120920221929, de fecha 12 de septiembre de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición de los señores Alfredo Fabian Castillo Estrella por sus propios y personales derechos y calidad de apoderado especial de Martha María Piedad Castillo Estrella; Ivonne Patricia Castillo Estrella, Ximena Geanette Castillo Resabala, Viviana del Pilar Castillo Resabala y María Fernanda Castillo Rezabala, concluye en lo siguiente: "*Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de la propiedad "HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA", 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.*"
- Que** con fecha 21 de septiembre de 2022, otorga la Ab. Patricia Mendoza Briones en calidad de Notaria Pública Segunda del Cantón Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 23 de septiembre de 2022, Posesión Efectiva Proindiviso sobre los bienes de la señora Laura Piedad Estrella Jiménez a favor de Alfredo Fabian Castillo Estrella, Martha María Piedad Castillo Estrella, Ivonne Patricia Castillo Estrella, Ximena Geanette Castillo Resabala, Viviana del Pilar Castillo Resabala y María Fernanda Castillo Rezabala en calidad de legítimos y herederos universales de la causante, dejando a salvo el derecho de terceros que eventualmente pudieran reclamar.
- Que** mediante informe No. MTA-DPSI-INF-041020221559, de fecha 04 de octubre de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "(...) *Según*

informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-INF-120920221929, de fecha 12 de septiembre de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de la propiedad HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 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.

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal de la propiedad "HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA", de propiedad de los señores Alfredo Fabian Castillo Estrella, Martha María Piedad Castillo Estrella, Ivonne Patricia Castillo Estrella, Ximena Geanette Castillo Resabala, Viviana del Pilar Castillo Resabala y María Fernanda Castillo Resabala, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la primera intersección Quinta Mz 2 lote 38-D de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-09-26-19-000, con un área de terreno de 279,36m², área total de construcción de 279,36m², área común 0,00m² y área neta vendible (construcción + patio) de 279,36m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2022-ALC-164, de fecha 21 de septiembre de 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta. (...)"

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: **"a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto"**.

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal "HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA", de propiedad de los señores Alfredo Fabian Castillo Estrella, Martha María Piedad Castillo Estrella, Ivonne Patricia Castillo Estrella, Ximena Geanette Castillo Resabala, Viviana del Pilar Castillo Resabala y María Fernanda Castillo Resabala, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS,

cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la primera intersección Quinta, lote 38-D de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-09-26-19-000, con un área de terreno de 279,36m², área total de construcción de 279,36m², área común 0,00m² y área neta vendible (construcción + patio) de 279,36m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los doce días del mes de octubre del año dos mil veinte y dos.



Firmado electrónicamente por:

**EMILIO
RONNIE**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor

**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**



CONTENIDO

1.0.-Definición de términos

- Áreas de terreno, construcción, vendible y alícuotas.

2.0.-Datos generales:

- Ubicación
- Descripción general

3.0.-Límites y linderos de Viviendas

4.0.-Información para el proceso:

- Áreas por Plantas
- Áreas Generales

5.0.-Cuadro de cálculo de áreas , alícuotas y costos referenciales

- Área total y área de terreno.

6.0.-Cuadro de distribución de gastos comunes

7.0.- Reglamento Interno.

8.0.- Planos



1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1 ÁREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado dos viviendas y un patio de los herederos "CASTILLO ESTRELLA", perteneciendo esta área a los copropietarios mismo.

1.2- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas distribuidos en la planta baja y patios

1.3-ÁREA NETA VENDIBLE: Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las partes anexas, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas.

1.4-ALÍCUOTA: Numero de cuatro decimales que representa una parte de toda la propiedad, correspondiente a cada una de las viviendas. La suma de todas estas partes, deben ser igual a la unidad.

1.5-CUOTA DE AREA COMUN: Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada una de las viviendas, para efectos de tributación y copropiedad y por ser viviendas independientes no hay áreas ni ingresos comunes y todos los servicios básicos como luz eléctrica, agua potable y aguas servidas son independientes.

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

2.0.-DATOS GENERALES:

2.1.-UBICACIÓN:

El terreno en el que está implantado las viviendas de los herederos "CASTILLO ESTRELLA" está ubicado en las Villas del Seguro, Manzana D - lote N°38, entre la calle PRIMERA y calle QUINTA de la parroquia Tarqui, cantón Manta y tiene las siguientes medidas y linderos:

- **Frente (Norte):** Lindera con la calle Primera con una longitud de 6.30 mts.
- **Atrás (Sur):** Lindera con el lote N°1 con una longitud de 14.90 mts.
- **Costado Derecho (Este):** Lindera con la calle Quinta con una longitud de 27.55 mts.
- **Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con la propiedad de la Sra. Mariana Resabala Muñoz con 15.20 mts luego haciendo un giro de 90° hacia el Oeste con 8.70 mts y finalmente haciendo un giro de 90° hacia el Sur y linderando con el lote N° 37 con una longitud de 12.31 mts.

AREA TOTAL=279.36



2.2.-DESCRIPCIÓN DEL PREDIO de los Herederos "CASTILLO ESTRELLA"

El predio se compone de dos edificaciones de construcción mixta las mismas que son utilizadas como vivienda y tienen las siguientes características técnicas generales:

➤ Estructura:	Hormigón armado
➤ Entrepiso:	Losa de hormigón simple
➤ Paredes:	Bloques alivianados
➤ Pisos:	Cerámica
➤ Instalaciones Eléctricas y Sanitarias:	Empotrada en piso y paredes
➤ Cubierta:	Eternit y estructura de madera
➤ Ventanas:	Aluminio y vidrio
➤ Puertas:	De madera
➤ Anaquel de cocina y closet	planchas de MDF
➤ Revestimiento:	Cerámica en baños y cocina.
➤ Piezas Sanitarias:	Marca F.V. de color blancas.

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA

3.1. VIVIENDA PB-1: La vivienda signada con el número PB-1 consta de los siguientes ambientes: sala, comedor ,cocina , tres dormitorios y un baño general, además en la parte exterior consta de patio frontal y patio posterior y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.1.1.-PLANTA BAJA- VIVIENDA PB-1

- **Por Arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación.
- **Por el Norte:** Lindera con el patio frontal PB-1 de la misma vivienda con una longitud de 6.29 mts.
- **Por el Sur:** Lindera con patio posterior PB-1 de la misma vivienda partiendo de Este a Oeste con una longitud de 5.22 mts. De este punto gira hacia el Norte con una longitud de 6.28 mts y finalmente gira hacia el Oeste con una longitud de 1.04 mts.
- **Por el Este:** Lindera con la calle Quinta con una longitud de 14,65 mts.
- **Por el Oeste:** Lindera con la propiedad de la Sra. Mariana Resabala Muñoz con una longitud de 8.37 mts.

AREA: 85.29 M2

3.1.2 PATIO FRONTAL VIVIENDA PB-1

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación
- **Por el Norte:** Lindera con la calle Primera con una longitud de 6.30 mts.



- **Por el Sur:** Lindera con la misma vivienda PB-1 con una longitud de 6.29 mts.
 - **Por el Este:** Lindera con la calle Quinta con una longitud de 4.50 mts.
 - **Por el Oeste:** Lindera con propiedad de la Sra. Mariana Resabala Muñoz con una longitud de 4.50 mts.
- AREA: 28.32 M2**

3.1.3.- PATIO POSTERIOR DE VIVIENDA PB-1

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo
 - **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación
 - **Por el Norte:** Lindera con la misma vivienda PB-1, partiendo de Este a Oeste con una longitud de 5.22 mts. Luego con un giro de 90° hacia el Norte con una longitud de 6.28 mts. Y finalmente gira el Oeste con una longitud de 1.04 mts.
 - **Por el Sur:** Lindera con patio lateral de la vivienda PB-2 con una longitud de 6.25 mts.
 - **Por el Este:** Lindera con la calle Quinta con una longitud de 2.96 mts.
 - **Por el Oeste:** Lindera con el patio PB-3 con una longitud de 7.95 mts. y con parte de la propiedad de la Sra. Mariana Resabala Muñoz con una longitud de 2.33 mts.
- AREA: 24.97 M2**

3.2 -VIVIENDA PB-2: La vivienda signada con el número PB-2 consta de los siguientes ambientes sala-comedor, cocina, un dormitorio y un baño general, además un patio lateral de ingreso a la vivienda y consta de los siguientes linderos

3.2.1.-PLANTA BAJA- VIVIENDA PB-2

- **Por Arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda.
 - **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación.
 - **Por el Norte:** Lindera con el patio PB-3 con una longitud de 8.65 mts. Y con patio lateral, PB-2 de la misma vivienda con una longitud de 6,25 mts.
 - **Por el Sur:** Lindera con el lote N° 1 con una longitud de 14.90 mts.
 - **Por el Este:** Lindera con la calle Quinta con 4.40 mts.
 - **Por el Oeste:** Lindera con lote N°37 con una longitud de 4.36 mts..
- AREA: 65.48M2**

3.2.2.- PATIO LATERAL DE VIVIENDA PB-2

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación
- **Por el Norte:** Lindera con patio posterior PB-1 con 6.25 mts.



- **Por el Sur:** Lindera con la misma vivienda PB-2 con una longitud de 6.25mts.
- **Por el Este:** Lindera con la calle Quinta con 1.04 mts.
- **Por el Oeste:** Lindera con el patio PB-3 con una longitud de 1.04 mts.

AREA: 6.55 M2

3.3 PATIO PB-3: El patio signado con el numero PB-3 podrá ser transferido en el futuro únicamente al bien inmueble que se encuentra en el lindero posterior (propiedad de la Sra. Mariana Resabala Muñoz) ya que este tiene acceso directo a dicha propiedad y consta de las siguientes medidas y linderos:

3.3.1.- PATIO PB-3

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación.
- **Por el Norte:** Lindera con la propiedad de la Sra. Mariana Resabala Muñoz con una longitud de 8.65 mts.
- **Por el Sur:** Lindera con la vivienda PB-2 con una longitud de 8.65 mts.
- **Por el Este:** Lindera con el patio posterior PB-1 y el Patio Lateral PB-2 con una longitud de 7.95 mts
- **Por el Oeste:** Lindera con el lote N°37 con una longitud de 7.95.mts.

AREA=68.75 M2

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTAS	AREA COMUN (m2)	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL (m2)
		AREA CONSTRUIDA	PATIOS	
Planta Baja	0,00	150,77	128,59	279,36
TOTAL	0,00	150,77	128,59	279,36



4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.Terreno		279,36
4.2.2.Area total		279,36
4.2.3.Area común		0,00
4.2.4.-Area Neta vendible	CONSTRUIDA(viviendas)	150,77
	NO CONSTRUIDA(patios)	128,59
	TOTAL	279,36

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS Y COSTO REFERENCIAL

VIVIENDA	AREA NETA (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)	COSTO REFERENCIAL DOLARES
VIVIENDA PB-1(Planta baja)						
Planta Baja	85,290	0,3053	85,29	0,00	85,29	21322,50
Patio Frontal	28,320	0,1014	28,32	0,00	28,32	7929,60
Patio Posterior	24,970	0,0894	24,97	0,00	24,97	6991,60
TOTAL VIVIENDA PB-1	138,580	0,4961	138,58	0,00	138,58	36243,70

VIVIENDA PB-2(Planta Baja)						
Planta Baja	65,480	0,2344	65,48	0,00	65,48	16370,00
Patio Lateral.	6,550	0,0234	6,55	0,00	6,55	1834,00
TOTAL VIVIENDA PB-2	72,030	0,2578	72,03	0,00	72,03	18204,00

PATIO PB-3						
Patio PB-3	68,750	0,2461	68,75	0,00	68,75	19250,00
TOTAL PATIO- PB-3	68,750	0,2461	68,75	0,00	68,75	19250,00

279,360	1,0000	279,36	0,00	279,36	\$ 73.697,70
----------------	---------------	---------------	-------------	---------------	---------------------


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 Res-EDS- N° MTA-2022-ALC-180
FECHA: 27 OCT 2022 HORA:

 DIRECCIÓN DE VALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA PB-1	ALICUOTA
Planta Baja	30,53
Patio Frontal	10,14
Patio Posterior	8,94
TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA PB-1	49,61

MUNTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
RES-ESP-NO MTA-2022-ALC-80
FECHA: 27 OCT 2022 HORA:
Jace A. Quijón
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

VIVIENDA PB-2	ALICUOTA
Planta Baja	23,44
Patio Lateral	2,34
TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA PB-2	25,78

PATIO PB-3	ALICUOTA
Patio PB-3	24,61
TOTAL DE ALICUOTA DE PATIO PB-3	24,61
TOTAL	100,00

7.0.-REGLAMENTO INTERNO: Propiedad Herederos “CASTILLO ESTRELLA”

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.-La propiedad de los Herederos “CASTILLO ESTRELLA”, se ha procedido a someterlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha propiedad, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.-La propiedad se compone solo de bienes exclusivos por no tener áreas comunes que compartan los copropietarios debido a que cada uno de ellos tienen ingresos independientes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son las viviendas y patios.



CAPITULO 2

DE LA PROPIEDAD de los Herederos "CASTILLO ESTRELLA"

2.1.-UBICACIÓN:

Art. 3.- La propiedad está ubicado en las Villas del Seguro del cantón Manta en la Manzana D lote N° 38 entre calles Primera Y Quinta, la cual está sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos pertinentes.

La propiedad de los herederos "CASTILLO ESTRELLA" se compone de dos viviendas con sus respectivos ambientes y un patio tal como constan en los planos.

Art. 4.- En los planos de la propiedad de los herederos "CASTILLO ESTRELLA", de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma distribución de las viviendas.

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.- Las viviendas son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras en los respectivos patios hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un patio de otro de distinto dueño y las que separan una vivienda, los ingresos a las viviendas son individuales es decir no se crea un ingreso común.

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.- BIENES COMUNES.- Por ser viviendas independientes no existen áreas comunes tales como ingresos, áreas verdes etc. todos los elementos y parte de la propiedad que no tienen carácter de bienes exclusivos.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes individuales de la propiedad.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes será de cargo de todos los copropietarios según las cuotas



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

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 de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento;
- b.- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de la propiedad en la proporción que les corresponda, usar de ellas con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y este 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 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 la de este Reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos que este le confiera;
- e.- Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere;
- f.- Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que en caso de un 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 de la propiedad y mejoras de los bienes comunes con arreglos a la tabla de cuota que se establezcan de acuerdo con el pago de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i.- Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte de de la propiedad. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos , tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes de la propiedad, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación a la propiedad.



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

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA PB-1	ALICUOTA
Planta Baja	30,53
Patio Frontal	10,14
Patio Posterior	8,94
TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA PB-1	49,61

VIVIENDA PB-2	ALICUOTA
Planta Baja	23,43
Patio Lateral	2,34
TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA PB-2	25,78

PATIO PB-3	ALICUOTA
Patio PB-3	24,61
TOTAL DE ALICUOTA DE PATIO PB-3	24,61
TOTAL	100,00



CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de la propiedad de los Herederos "CASTILLO ESTRELLA"

- A. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes de la misma.
- B. Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador de la propiedad, quien a su vez deberá

contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.

- C. Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- D. Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad de la propiedad.
- E. Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- F. Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres, o mal olientes.
- G. 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.
- H. Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.
- I. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas.
- J. Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes particulares de la propiedad, salvo con autorización de la Asamblea de copropietarios.
- K. 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 sometida la propiedad.
- L. Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico dentro de su tacho.
- M. Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- N. El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de uno de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y tercero que tenga relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- O. Los propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida hacia el administrador, en la que además se denominará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este Reglamento.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- A. Amonestación verbal en primera, y por escrito en la segunda instancia, por parte del administrador.
- B. Imposición de multa de hasta un SMV.



c. Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la ley de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, 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 estos, por la Asamblea general de copropietarios.

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un 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 el copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION.

Art. 16.- Son órganos de la Administración: La Asamblea de copropietarios, El Directorio y el Administrador.

Art.17.-ASAMBLEA DE LOS 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 de la propiedad así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La Asamblea estará precedida por el Director, y a falta de este, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del subsecretario.

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 y cuando este no lo hiciera, por petición del administrador o de los tres o más copropietarios dentro de los ocho días de lo solicitado , la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del Director para la convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que se 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 los 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 las resoluciones validas, 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 el 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 adjuntaran al Acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO A LA 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 AL VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes de la propiedad.

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, duraran un año en funciones y serán reelegidos.

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario de la propiedad y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art.31.- Son atribuciones del Director:



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

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

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

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

- a.- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Propiedad 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 de la Propiedad con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que sean necesarias.
- c.- Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización de director.
- d.- Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyecto de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con 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, cobrarle conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de lo estipulado con 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 de la edificación a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h.- Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresaran 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 mejora de los bienes comunes de la propiedad, hasta los montos señalados por la asamblea.

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

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

l.- Conservar en orden los títulos de la propiedad, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con la edificación.

m.- Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construida la Propiedad Herederos **"CASTILLO ESTRELLA"**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial de la misma. 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 la autorización del director , en los casos de excepción , conforme dispone el literal c de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes , 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 de la propiedad.

p.- Llevar un libro de registro de copropietarios, comodatarios, acreedores anticréticos usuarios de la Propiedad, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.

q.- Asistir a las asambleas generales y de directorio.

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

s.-) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la Asamblea general.

t.-) cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

u.-) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.

v.-) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.



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

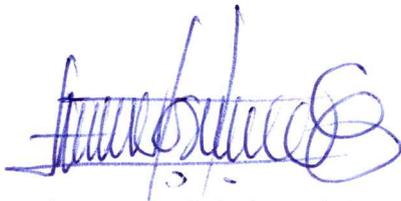
Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

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.

CAPITULO 9

9.0.- PLANOS: IMPLANTACION, UBICACIÓN, PLANTA ARQUITETONICA, DIMENSIONAMIENTO, CORTES Y FACHADAS.



ING. ALFREDO CASTILLO E.
REG.PROF. 01-13-707
Reg. Senescyt 1016-02-298756
Ci: 1301795355

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 27 OCT 2022 HORA:
igre Alvar
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

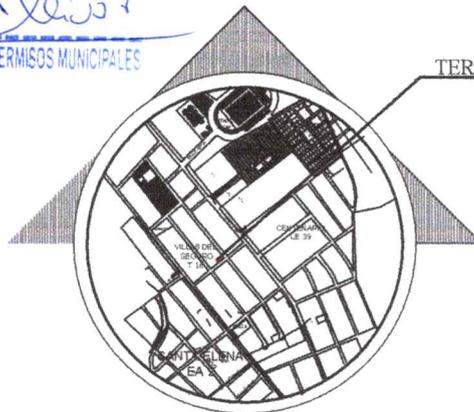
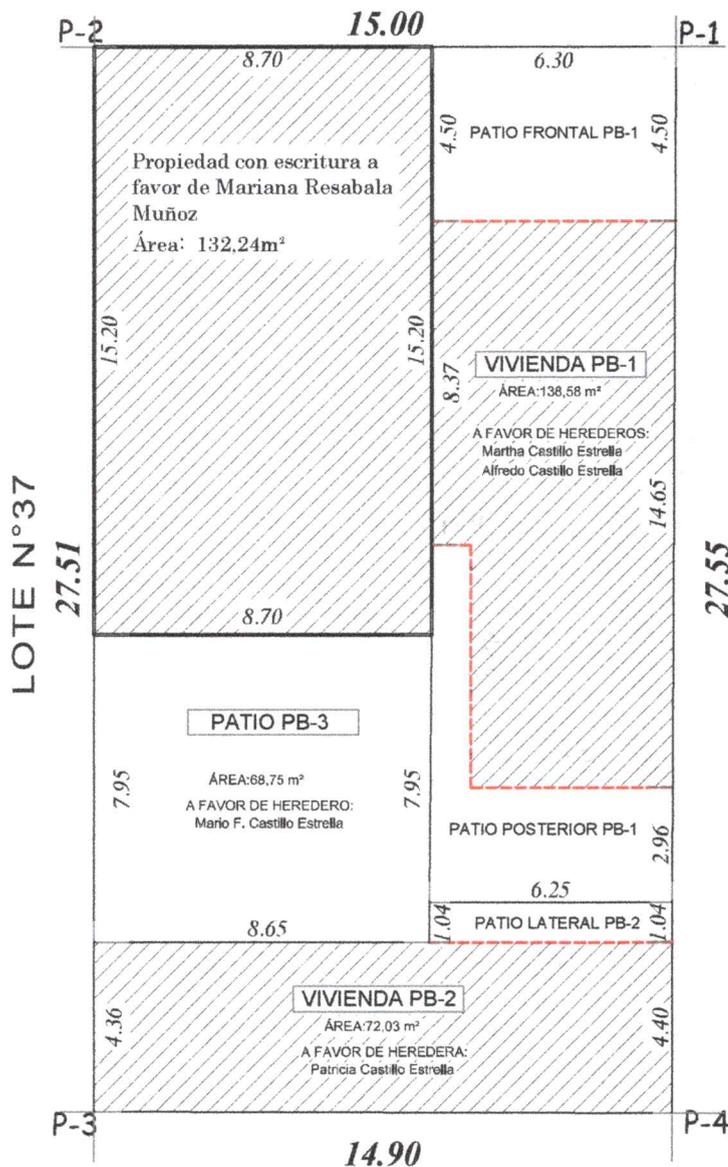


FECHA: 27 OCT 2022 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CALLE PRIMERA

TERRENO



UBICACION
URBANIZACION VILLAS DEL IESS
CANTON MANTA
MANZANA D- LOTE N°38

CUADRO DE AREAS	
PB-1	138,58
PB-2	72,03
PB-3	68,75
Area Total	279,36

DATOS LEVANTAMIENTO				
COORDENADAS LOTE				
VERTICE	LADO	DIST.(m)	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	15,00 m	533013.57	9892932.58
P2	P2 - P3	27,51 m	533004.16	9892944.26
P3	P3 - P4	14,90 m	532983.51	9892926.09
P4	P4 - P1	27,55 m	532992.82	9892914.46

Área: 411.60 m²

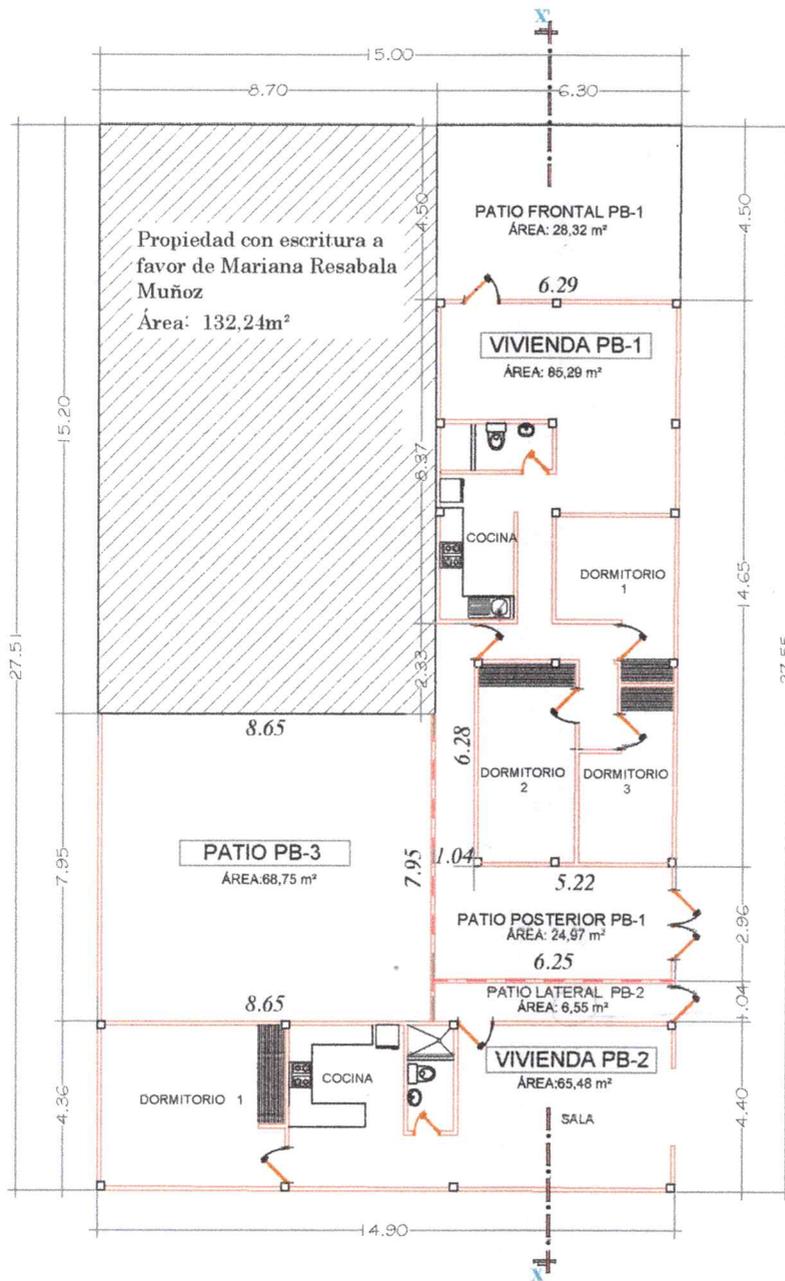
Datos referenciales:
Datum: WGS . 84
Sistema de Coordenadas UTM
Zona 17 -Sur

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

ESCALA 1 : 200

PROPIEDAD DE:				
Herederos "CASTILLO ESTRELLA"				
UBICACION: URBANIZACION VILLAS DEL SEGURO MZ-D - LOTE N°38			Levantamiento realizado por: 	
PROVINCIA: MANABI	CANTON: MANTA	PARROQUIA: Tarqui	Firma y sello de aprobación:	
CONTIENE: LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO			ING. ALFREDO CASTILLO ESTRELLA Reg. Senescyt 1016-02-298756	
FECHA: FEBRERO - 2022		AREA TOTAL: 411.60m ²		LAMINA: 1/1





UBICACION
 URBANIZACION VILLAS DEL IESS
 CANTON MANTA
 MANZANA D- LOTE N°38

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 27 OCT 2022 HORA:

[Signature]
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PLANTA BAJA
 ESCALA 1:200

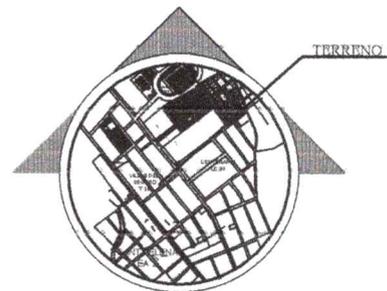
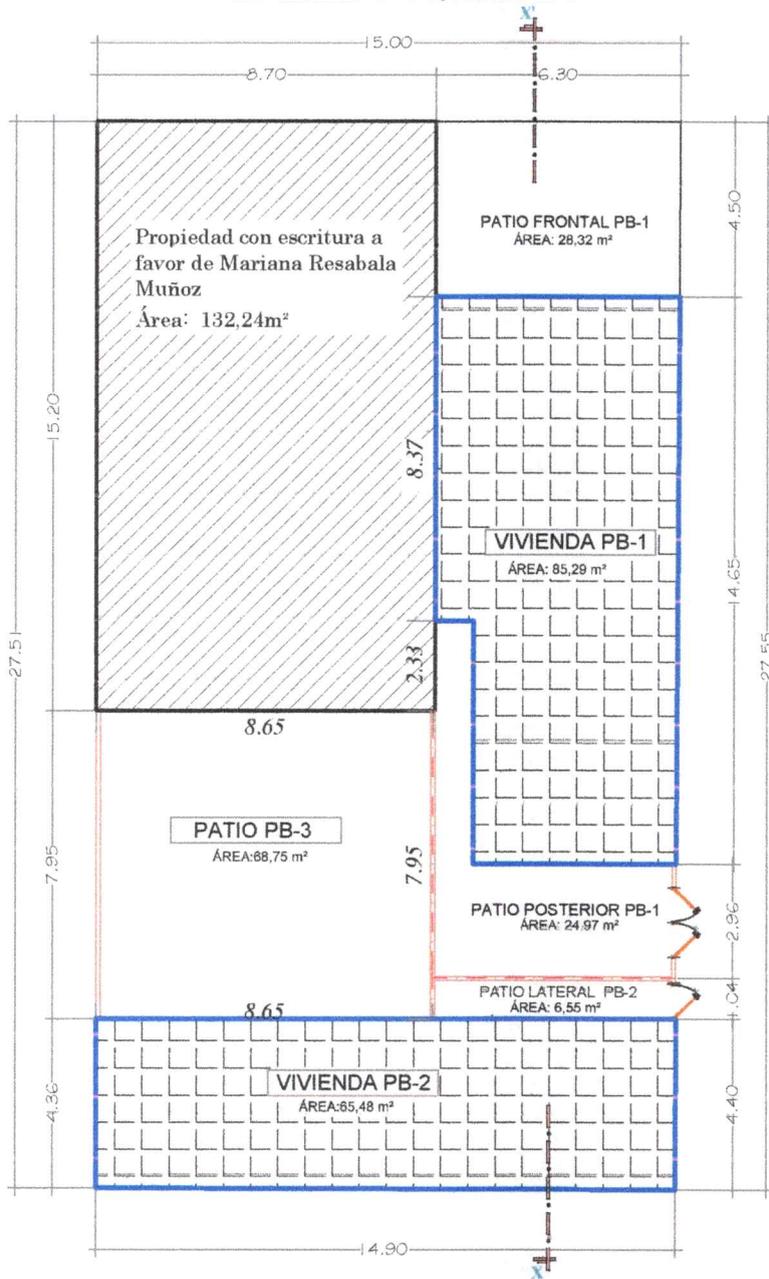
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA

UBICACION: URBANIZACION VILLAS DEL SEGURO MZ-D - LOTE N°38				Estudio realizado por: <i>[Signature]</i>	Firma y sello de aprobación:
PROVINCIA: MANABI	CANTON: MANTA	PARROQUIA: Tarqui	CÓD. CATASTRAL: 2092619000	ING. ALFREDO CASTILLO ESTRELLA Reg. Senescyt 1016-02-298756	
CONTIENE: PLANTA					
FECHA: FEBRERO - 2022	AREA TOTAL: 411.60m ²		ESCALA: 1:200	LAMINA: 1/4	

CALLE PRIMERA

LOTE N°37



UBICACION
URBANIZACION VILLAS DEL IESS
CANTON MANTA
MANZANA D- LOTE N°38

CALLE QUINTA

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

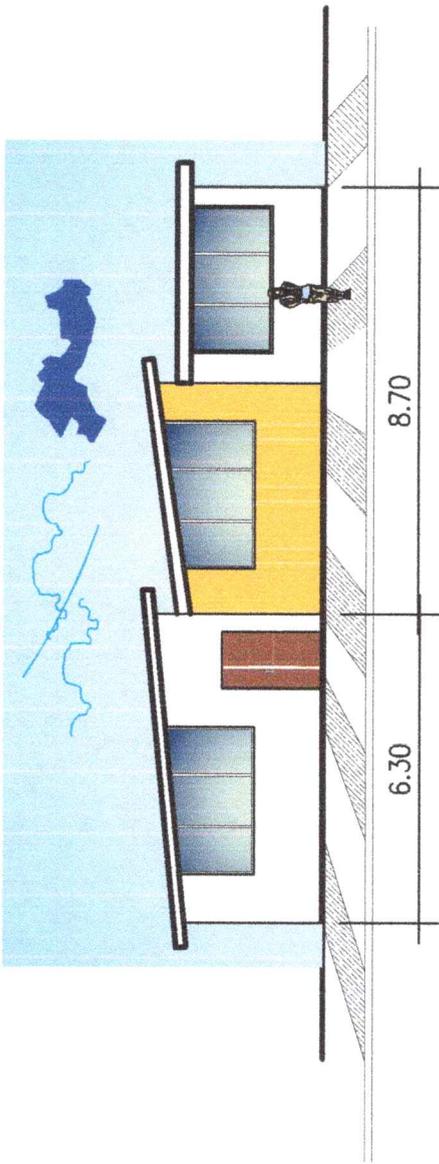
FECHA: 27 OCT 2022 HORA: 14:00
Firma: *[Signature]*
DIRECCION DE EVALUACIONES CATASTRALES Y PERMISOS MUNICIPALES

IMPLANTACION

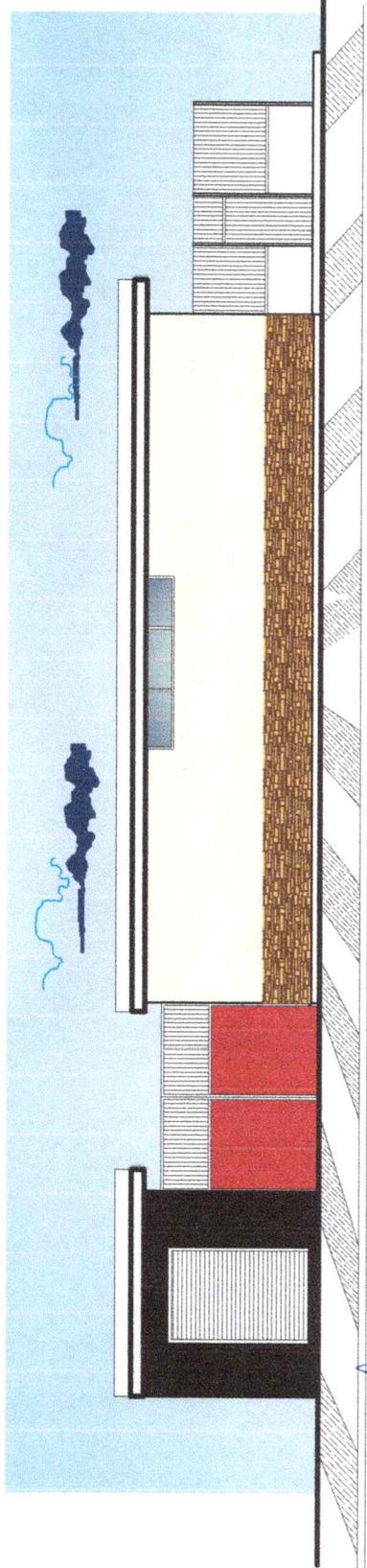
ESCALA 1:200

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:				HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA	
UBICACION: URBANIZACION VILLAS DEL SEGURO MZ-D - LOTE N°38				Estudio realizado por: <i>[Signature]</i>	
PROVINCIA: MANABI	CANTON: MANTA	PARROQUIA: Tarqui	COD. CATASTRAL: 2092619000	Firma y sello de aprobación: <i>[Signature]</i>	
CONTIENE: IMPLANTACION				ING. ALFREDO CASTILLO ESTRELLA Reg. Senescyt 1016-02-298756	
FECHA: FEBRERO - 2022		AREA TOTAL: 411.60m ²		ESCALA: 1: 200	LAMINA: 2/4





FACHADA CALLE PRIMERA
ESCALA 1 : 150



FACHADA CALLE QUINTA
ESCALA 1 : 150

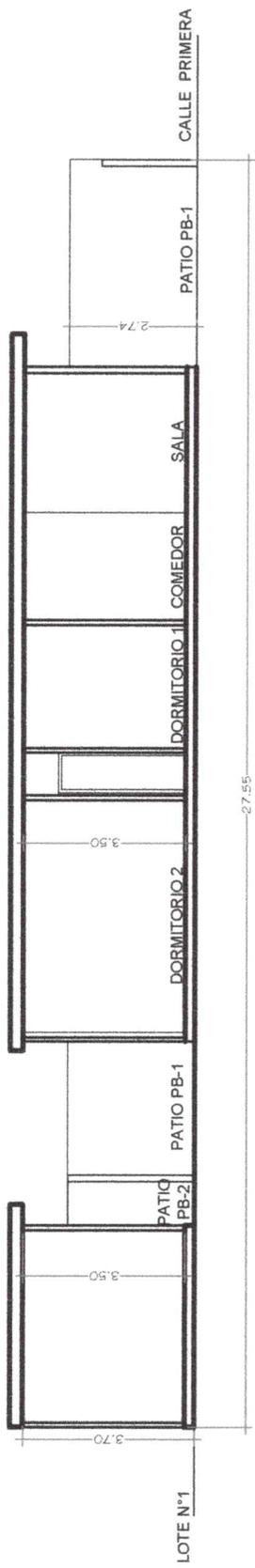
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:				HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA	
URBICACION:				ESTUDIO realizado por:	
URBANIZACION VILLAS DEL SEGURO MZD - LOTE N°38					
PROVINCIA:	CANTON:	PARRISHORNO:	TIPO:	ING. ALFREDO CASTILLO ESTRELLA	
MANABI	MANTA	Torija	2092619000	Reg. Senecy: 1010-02-298756	
CONTIENE:				ESCALA	
FACHADAS-PRINCIPAL Y LATERAL				1 : 150	
FECHA:				LAMINA	
FEBRERO - 2022				3/4	
AREA TOTAL:				ESCALA	
411.60m ²				1 : 150	

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 27 OCT 2022 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES





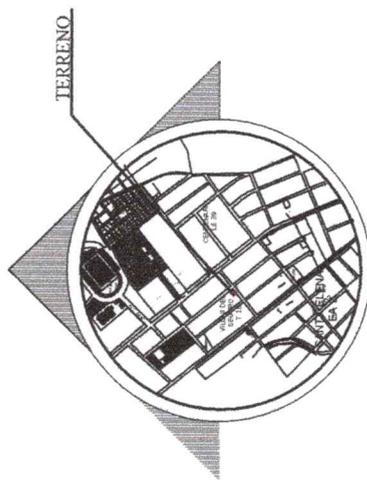
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 27 OCT 2022 HORA: *12:00*

Francisco Alvarado

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CORTE X - X'
ESCALA 1 : 150



UBICACION
URBANIZACION VILLAS DEL IESS
CANTON MANTA
MANZANA D- LOTE N°38

HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Primera y sello de aprobación:

Estudio realizado por: *Ing. Alfredo Castillo Estrella*

ING. ALFREDO CASTILLO ESTRELLA
Reg. Servicio: 1016-02-298706

ESCALA: 1: 150 LAMINA: 4/4

UBICACION:	URBANIZACION VILLAS DEL SEGURO MZO - LOTE N°38
PROVINCIA:	MANABI
CANTON:	MANTA
PARRISODIA:	Manabi
COD. CATASTRAL:	2092619000
CONTIENE:	CORTE X-X'
FECHA:	FEBRERO - 2022
AREA TOTAL:	411.60m ²



FECHA: 16 AGO 2022 16:23 HORA

TRAMITE: Tel 16081022 1623
SECRETARIA GENERAL P.A

Manta, 1 de Agosto del 2022

Abg. Agustín Intriago Quijano.
ALCALDE DE LA CIUDAD DE MANTA.

En su despacho.

Reciba cordiales saludos y a la vez por medio del presente oficio le solicito a Ud. de la manera más respetuosa delegue a quien le corresponda recibir todos los documentos solicitados para declarar en régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL** La propiedad de los "HEREDEROS CASTILLO ESTRELLA" la cual soy el procurador común tal como consta en el trámite de la partición aprobada.

Por la atención que se dé a este petitorio quedo de Ud. Muy agradecido.

ATENTAMENTE.

Ing. Alfredo F. Castillo E.
Ci: 1301795355

*Oficio.
Recibí
11-08-2022
14:15*



N° 00207-28032022

Manta, 28 de Marzo del 2022

APROBACIÓN PARTICION EXTRAJUDICIAL

Solicitud suscrita por Sr(a).CASTILLO ESTRELLA IVONNE PATRICIA (c.c.1705152690), Sr(a).CASTILLO ESTRELLA MARTHA MARIA PIEDAD (c.c.1702335934), Sr(a).CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN (c.c.1301795355), Sr(a).CASTILLO ESTRELLA MARIO FERNANDO (c.c.1301388235), la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales APRUEBA la Partición Extrajudicial del terreno de propiedad de Sr(a). CASTILLO MALDONADO SEGUNDO J- (c.c.1700954603), ubicado en barrio VILLAS DEL SEGURO de la parroquia (TARQUI) del cantón Manta, CALLE S/N M2 D-38, con Ficha Registral – Bien Inmueble N°9936 y clave catastral N° 2-09-26-19-000, de acuerdo al siguiente cuadro de áreas:

LOTE SIGNADO COMO 2-09-26-19-000: Compraventa, autorizada en la Notaria Primera del Cantón Manta el 8 de abril de 1974, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 23 de abril de 1974. , por un área de: 279.36 m²

FRENTE: 6.30 m - Lindera con calle primera.

ATRAS: 14.90 m - Lindera con lote N° 1.

COSTADO DERECHO: 27.55 m - Lindera con calle Quinta.

COSTADO IZQUIERDO: 15.20 m - Lindera con propiedad de Mariana Resabala Muñoz, + 8.70m. con giro al costado izquierdo y lindera con propiedad de Mariana Resabala Muñoz, + 12.31m. con giro hacia atrás y lindera con Lote N° 37.

ÁREA: 279.36 m²

PROPIETARIO:

1700954603 - CASTILLO MALDONADO SEGUNDO J-

PORCENTAJE QUE LE CORRESPONDE A CADA UNO DE LOS BENEFICIARIOS: ESCRITURA DE POSESION EFECTIVA CELEBRADA EN LA NOTARIA SEXAGESIMA CUARTA DE QUITO DE FECHA 13/07/2015 E INSCRITA EN EL REG. DE LA PROPIEDAD. EL 05/08/2015.

Tipo	Identificación	Nombre	Porcentaje
Herederos	1705152690	CASTILLO ESTRELLA IVONNE PATRICIA	25.00 %
Herederos	1702335934	CASTILLO ESTRELLA MARTHA MARIA PIEDAD	25.00 %
Herederos	1301795355	CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN	25.00 %
Herederos (Fallecido)	1301388235	CASTILLO ESTRELLA MARIO FERNANDO	25.00 %
Coherederos	1306308881	CASTILLO RESABALA XIMENA GEANETTE	8.33 %
Coherederos	1307800720	CASTILLO RESABALA VIVIANA DEL PILAR	8.33 %
Coherederos	1309706180	CASTILLO REZABALA MARIA FERNANDA	8.33 %

La partición Extrajudicial debe realizarse en los porcentajes antes detallados y a cada uno de los herederos antes indicados y en calidad de cuerpo cierto.

Nota: "Para efecto del cobro de impuestos municipales, el Artículo 528 del COOTAD manifiesta sobre: "Otras adjudicaciones causantes de alcabalas". Las adjudicaciones que se hicieron como consecuencia de particiones entre herederos y legatarios, socios y, en general entre copropietarios se consideran sujetas a este impuesto en la parte pertinente en que las adjudicaciones excedan de la cuota a la que cada condómino o socio tiene derecho". "El Artículo 534 del COOTAD sobre exenciones establece: "Quedan exentos del pago de este impuesto: Numeral d). Las adjudicaciones por particiones o disolución de sociedades".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales



El presente documento se emite respaldado en el Art. 473 del COOTAD, de acuerdo a la documentación (legal y técnica) requerida para el trámite y proporcionada por el propietario y/o solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, (Art. 22 del Código Orgánico Administrativo), eximiendo de responsabilidad al Certificante si se comprobare que se han presentado datos falsos o planos y/o levantamientos erróneos, en las solicitudes correspondientes.

Fecha de expiración: 27 de Marzo del 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1121436NYYGVLVD

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



COMPROBANTE DE PAGO

Nº 566865

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial	2022-03-29 19:31:28		
2-09-26-19-000	279.36	\$ 67115.25	Dirección	Año	Control
			CALLE S/N M2 D-38	2022	575740
			Nº Título		
			566865		

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
CASTILLO MALDONADO SEGUNDO J	1700954603

Fecha de pago: 2022-03-15 10:51:08 - INTRIAGO PÁRRAGA KERLY DOLORES
Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS				
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar	
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00	
IMPUESTO PREDIAL	26.85	-1.61	25.24	
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00	
MEJORAS 2012	3.04	-0.97	2.07	
MEJORAS 2013	15.52	-4.97	10.55	
MEJORAS 2014	16.21	-5.19	11.02	
MEJORAS 2015	0.07	-0.02	0.05	
MEJORAS 2016	0.78	-0.25	0.53	
MEJORAS 2017	46.28	-14.81	31.47	
MEJORAS 2018	22.85	-7.31	15.54	
MEJORAS 2019	1.97	-0.63	1.34	
MEJORAS 2020	23.83	-7.63	16.20	
MEJORAS 2021	8.35	-2.67	5.68	
TASA DE SEGURIDAD	20.13	0.00	20.13	
TOTAL A PAGAR			\$ 139.82	
VALOR PAGADO			\$ 139.82	
SALDO			\$ 0.00	

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT2345353451904

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Ficha Registral-Bien Inmueble

9936

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023078
Certifico hasta el día 2022-07-25:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 2092619000
Fecha de Apertura: martes, 02 diciembre 2008
Información Municipal:
Dirección del Bien: TARQUI

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES: Un bien inmueble situado en la primera intersección Quinta lote numero treinta y ocho D, Parroquia Tarqui del Cantón Manta dentro de los siguientes linderos :

Área de terreno DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS TREINTA SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (279.36 m2)

Norte: calle primera en la longitud de quince metros

Sur: lote numero uno D en la longitud de catorce, noventa metros.

Este: calle quinta en la longitud de veintisiete cincuenta y cinco metros.

Oeste: lote numero treinta y siete D, en la longitud de veintisiete, cincuenta y un metros

Frente: seis metros treinta centímetros y lindera con calle Primera

Atras: catorce metros noventa centímetros y lindera con lote número Uno

Derecho: veintisiete metros cincuenta y cinco centímetros y lindera con calle Quinta

Izquierdo: quince metros veinte centímetros y lindera con propiedad de Mariana Resabala Muñoz, más ocho metros setenta centímetros con giro al costado izquierdo y lindera con propiedad de Mariana Resabala Muñoz, más doce metros treinta y un centímetros con giro hacia atrás y lindera con Lote Numero treinta y siete.

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	52 martes, 23 abril 1974	328	333
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	145 lunes, 15 enero 2001	1119	1123
COMPRA VENTA	PODER ESPECIAL	1496 jueves, 13 marzo 2014	28687	28696
SENTENCIA	POSESIÓN EFECTIVA	140 miércoles, 05 agosto 2015	1	1
COMPRA VENTA	PARTICION EXTRAJUDICIAL	1871 miércoles, 01 junio 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 23 abril 1974

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 08 abril 1974

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un bien inmueble situado en la primera intersección Quinta lote numero treinta y ocho D, parroquia Tarqui del Cantón Manta Con fecha 23 de Abril de 1974 el predio descrito tiene Mutuo Hipotecario - Patrimonio Familiar a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Actualmente la Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 6 de Agosto de 1.992 bajo el N. 1058 autorizada en la Notaría Segunda de Manta y extinguido el Patrimonio Familiar con fecha 18 de Octubre de 1.999 bajo el N.- 88 autorizada en la Notaría Cuarta de Manta, el 11 de Agosto de 1.999.

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

Número de Inscripción : 52

Folio Inicial: 328

Número de Repertorio: 345

Folio Final : 333



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CASTILLO MALDONADO SEGUNDO JULIO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	ESTRELLA JIMENEZ LAURA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 15 enero 2001

Número de Inscripción : 145

Folio Inicial: 1119

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 268

Folio Final : 1123

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 diciembre 1999

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Una parte del lote de terreno y casa ubicada en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta cuyas medidas y linderos son las siguientes: POR EL FRENTE. Ocho metros setenta centímetros y calle primera. POR ATRAS. Con ocho metros setenta centímetros y lote numero 38 (sobrante) COSTADO DERECHO: Quince metros veinte centímetros y Segundo Castillo Maldonado y Laura Estrella Jimenez. COSTADO IZQUIERDO: Quince metros veinte centímetros y lote numero treinta y siete. SUPERFICIE TOTAL: Ciento treinta y dos metros cuadrados veinticuatro decímetros cuadrados. LOS SEÑORES MARIO FERNANDO CASTILLO E IDA RESABALA MUÑOZ, manifiesta que el Inmueble descrito que despues de su Fallecimientos , es su voluntad que los unicos y universales herederos seran sus hijas Ximena Geaneth, Viviana del Pilar y Maria Fernanda Castillo Resabala.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CASTILLO ESTRELLA MARIO FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	RESABALA MUÑOZ IDA MARIANA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CASTILLO MALDONADO SEGUNDO JULIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ESTRELLA JIMENEZ LAURA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 5] PODER ESPECIAL

Inscrito el: jueves, 13 marzo 2014

Número de Inscripción : 1496

Folio Inicial: 28687

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2308

Folio Final : 28696

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 febrero 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PODER ESPECIAL que otorga el Sr. Segundo Julio Castillo Maldonado a favor de su hija Señorita Ivonne Patricia Castillo Estrella. para que realice los siguientes actos Administrar la cuentas de ahorros, ademas pueda administrar de forma generalizada la propiedad del mandate .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
MANDANTE	CASTILLO MALDONADO SEGUNDO JULIO	VIUDO(A)	MANTA
MANDATARIO	CASTILLO ESTRELLA IVONNE PATRICIA	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : SENTENCIA

[4 / 5] POSESIÓN EFECTIVA

Inscrito el: miércoles, 05 agosto 2015

Número de Inscripción : 140

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: QUITO

Número de Repertorio: 6322

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXAGESIMA CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 13 julio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

POSESION EFECTIVA PRO-INDIVISO de los bienes del Sr. Segundo Julio Castillo Maldonado. Y por derecho de representación de Mario Fernando Castillo Estrella, sus hijos Ximena Geanette, Maria Fernanda y Viviana del Pilar Castillo Resabala.

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



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	CASTILLO RESABALA XIMENA GEANETTE	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	CASTILLO ESTRELLA IVONNE PATRICIA	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	CASTILLO ESTRELLA MARTHA MARIA PIEDAD	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	CASTILLO RESABALA VIVIANA DEL PILAR	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	CASTILLO RESABALA MARIA FERNANDA	NO DEFINIDO	MANTA
CAUSANTE	CASTILLO ESTRELLA MARIO FERNANDO	NO DEFINIDO	MANTA
CAUSANTE-PROPIETARIO	CASTILLO MALDONADO SEGUNDO JULIO	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 5] PARTICION EXTRAJUDICIAL

Inscrito el: miércoles, 01 junio 2022

Número de Inscripción : 1871

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4140

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 29 abril 2022

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL Del restante del bien inmueble que inicialmente tenia las siguientes medidas y linderos: Un bien inmueble situado en la primera intersección Quinta lote numero treinta y ocho D, Parroquia Tarquí del Cantón Manta dentro de los siguientes linderos: La superficie total del inmueble es de cuatrocientos once, sesenta metros cuadrados. NORTE: calle primera en la longitud de quince metros SUR: lote número uno D en la longitud de catorce, noventa metros. ESTE: calle quinta en la longitud de veintisiete cincuenta y cinco metros. OESTE: lote numero treinta y siete D, en la longitud de veintisiete, cincuenta y un metros. Con los antecedentes que han quedado expuesto IVONNE PATRICIA CASTILLO ESTRELLA, MARTHA MARIA PIEDAD CASTILLO ESTRELLA Y ALFREDO FABIAN CASTILLO ESTRELLA, XIMENA GEANETTE CASTILLO RESABALA, VIVIANA DEL PILAR CASTILLO RESABALA Y MARIA FERNANDA CASTILLO REZABALA, por sus propios y personales derechos, en sus calidades de herederos universales y herederos en representación respetivamente, de los causantes señores SEGUNDO JULIO CASTILLO MALDONADO Y LAURA PIEDAD ESTRELLA JIMENEZ, teniendo la libre administración de sus bienes, sujetas a lo dispuesto en los artículos 1338 y 1345 del Código civil, y 341 COGEP, de consuno, tienen a bien partirse el área sobrante del bien inmueble descrito y singularizados en la cláusula de los antecedentes, con clave catastral número 2-09-26-19-000, ubicado en la parroquia Tarquí del cantón Manta, treinta y ocho-D, con Ficha Registral - Bien Inmueble No.9936, por Aprobación de la Partición Extrajudicial N.00207-28032022, terreno que actualmente posee las siguientes medidas y linderos: FRENTE: seis metros treinta centímetros y lindera con calle Primera ATRAS: catorce metros noventa centímetros y lindera con lote número Uno. COSTADO DERECHO: veintisiete metros cincuenta y cinco centímetros y lindera con calle Quinta. COSTADO IZQUIERDO: quince metros veinte centímetros y lindera con propiedad de Mariana Resabala Muñoz, más ocho metros setenta centímetros con giro al costado izquierdo y lindera con propiedad de Mariana Resabala Muñoz, más doce metros treinta y un centímetros con giro hacia atrás y lindera con Lote Numero treinta y siete. Área de terreno DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS TREINTA SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (279.36 21m2. De acuerdo a la autorización otorgada de fecha veintiocho de marzo del dos mil veintidós, emitida por el Departamento de la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta, Autorización No.00207-28032022, quedando distribuido de la siguiente forma: PARA LA SEÑORA IVONNE PATRICIA CASTILLO ESTRELLA, equivalente al veinticinco por ciento (25,00%); PARA LA SEÑORA MARTA MARIA PIEDAD CASTILLO ESTRELLA, equivalente al veinticinco por ciento (25,00%); PARA EL SEÑOR ALFREDO FABIAN CASTILLO ESTRELLA, equivalente al veinticinco por ciento (25,00%); PARA LA SEÑORA XIMENA GANETTE CASTILLO RESABALA, equivalente al ocho coma treinta y tres por ciento (8,33%); PARA LA SEÑORA VIVIANA DEL PILAR CASTILLO RESABALA, equivalente al ocho coma treinta y tres por ciento (8,33%); PARA LA SEÑORA MARIA FERNANDA CASTILLO REZABALA, equivalente al ocho coma treinta y tres por ciento (8,33%); partición que se realiza en base a los porcentajes antes detallados propiedad que se adjudica en su totalidad en calidad de cuerpo cierto a favor de los beneficiarios.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	ESTRELLA JIMENEZ LAURA PIEDAD		MANTA
CAUSANTE	CASTILLO MALDONADO SEGUNDO JULIO		MANTA
CAUSANTE HEREDERO	CASTILLO ESTRELLA MARIO FERNANDO		MANTA
PROPIETARIO	CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	CASTILLO REZABALA MARIA FERNANDA	SOLTERO(A)	MANTA
PROPIETARIO	CASTILLO ESTRELLA IVONNE PATRICIA	SOLTERO(A)	MANTA
PROPIETARIO	CASTILLO ESTRELLA MARTHA MARIA PIEDAD	DIVORCIADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	CASTILLO RESABALA VIVIANA DEL PILAR	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	CASTILLO RESABALA XIMENA GEANETTE	SOLTERO(A)	MANTA



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
SENTENCIA	1
Total Inscripciones >>	5

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

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

Emitido el 2022-07-25

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023078 certifico hasta el día 2022-07-25, la Ficha Registral Número: 9936.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 6 3 9 4 5 M 8 N Q V O R



Manta, 25 de julio del 2022

INFORME TECNICO.

ANTECEDENTES: La vivienda de los Herederos **CASTILLO ESTRELLA** está ubicada en el barrio Villas del Seguro, Parroquia Tarqui, cantón Manta- entre calle PRIMERA y calle QUINTA(esquina) en la Manzana D-38, la misma que en la actualidad se encuentra construida una vivienda de una planta y se ha procedido a realizar un informe técnico de la misma en lo referente a la parte estructural debido a que por tener más de treinta años de construida no existen planos o documentos en el Municipio de Manta que certifique que fue aprobada para su construcción.

Cabe destacar que esta vivienda fue construida por mi persona como profesional de la construcción y puedo certificar en la parte estructural que para el cálculo de la cimentación nos apoyamos en un estudio de suelos elaborado en la ciudad de Portoviejo los mismos que llevaron las muestras de cada una de las perforaciones que se realizaron en sitio se efectuaron ensayos de penetración estándar (S.P.T), cada metro de profundidad y que consiste en contar el número de golpes(N) ; una vez realizados todos los ensayos en el sitio y laboratorio se concluyó que el tipo de cimentación debería ser diseñada con plintos Aislados a una profundidad de desplante de 1,20 mts. En un suelo cuya capacidad portante admisible fue de: $q_a = 2.2 \text{ kg./cm}^2 = 22 \text{ ton./m}^2$.

La construcción existente es de carácter mixta ya que parte de la misma tiene una losa de H.A.(inaccesible) de un espesor de 20 cms. en una área de 35.00 M² y el resto de la construcción es mixta la misma que tiene una cubierta de eternit apoyada en estructura metálica con su respectivo cielo raso ,en el proceso constructivo se respetaron todas las normas técnicas y parámetros de diseño del Código Ecuatoriano de la Construcción, los mismos que se han complementado con el buen uso de los materiales, en todas las estructuras de hormigón armado tales como: Plintos, columnas, cadenas de amarre, vigas, dinteles en ventanas y losa , se utilizo hormigón f'c- 210 kg./cm² y en las armaduras en general hierro corrugado fy- 4200 kg./cm². Con un traslape mínimo en armaduras de vigas de losa, nervios y columnas de 50 veces el diámetro del hierro calculado, en los recubrimientos de estructuras se consideraron los siguientes recubrimientos: 5 cms en la cimentación; 3 cms en las columnas y 2,5 cms. en las losas. También se realizaron pruebas de laboratorio para verificar la resistencia cilíndrica del hormigón de 210 kg./cm² de las estructuras tales como columnas, vigas y losa a los 28 días muestras tomadas



3 por fundición, Lo que nos da la completa seguridad de estructuras bien diseñadas y construidas ya que fueron puestas en prueba forzada con el **terremoto del 16 de abril del 2016 en el cual la construcción antes mencionada no sufrió daño alguno en sus estructuras.** Manteniéndose hasta la actualidad en perfecto estado de conservación.

En lo relacionado con la mampostería se utilizó bloques de cemento de 10 cms. de 25 kg. De resistencia, en los vanos donde van las ventanas se ha considerado armar dinteles de hormigón armado de 10 x 15 de columna a columna para darle una mayor rigidez a estos elementos.

Como profesional en el campo de la Ingeniería y la construcción me ratifico de todo lo expuesto anteriormente y me **responsabilizo técnicamente** de la construcción antes mencionada ya que se encuentra en perfectas condiciones y eximiendo de cualquier responsabilidad al Municipio de la ciudad de Manta.

Atentamente,



Ing. Alfredo F. Castillo E.

Reg. Prof. 01-13-707

Reg.senescyt-1016-02-298756

