



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

## **ESCRITURA PÚBLICA**

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEL EDIFICIO "ALMACEN EL AMIGO" Y  
PROTOCOLIZACION EN PLANOS**

**OTORGADO POR:  
JOSE GUIDO CEDEÑO PAZ Y CRUZ ALINA VERA  
TOALA**

**CUANTIA: INDETERMINADA**

**ESCRITURA NÚMERO:**

**20181308006P04056**

**AUTORIZADA**

**17 DE SEPTIEMBRE DEL 2018**

**COPIA: PRIMERA**

**DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTON MANTA**



Factura: 002-002-000031809



20181308006P04056



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20181308006P04056						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE SEPTIEMBRE DEL 2018, (10:20)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300122486	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	VERA TOALA CRUZ ALINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301218036	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

PROTOCOLIZACIÓN 20181308006P04056

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2018, (10:20)

OTORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

<b>A PETICIÓN DE:</b>			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300122486
VERA TOALA CRUZ ALINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301218036



OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1  
2 ...rio

3

4

5

6 ESCRITURA No. 20171308006P04056

7 FACTURA NUMERO: 002-002-0000

8

9

10 **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**  
11 **DEL EDIFICIO "ALMACEN EL AMIGO" Y**

12

13

**PROTOCOLIZACION DE PLANOS:**

14

15

**QUE OTORGAN:**

16

**JOSE GUIDO CEDEÑO PAZ Y**

17

**CRUZ ALINA VERA TOALA.-**

18

19

**CUANTIA: INDETERMINADA**

20

21

**DI 2 COPIAS**

22

23

**\*\*\*IELG\*\*\***

24

25 En la ciudad de Manta, Cabecera del cantón del mismo nombre,  
26 Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día diecisiete  
27 de septiembre del año dos mil dieciocho, ante mí DOCTOR  
28 JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO SEXTO DEL

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*





1 MANTA, Comparecen, los cónyuges señores: JOSE  
2 GUIDO CEDEÑO PAZ, de estado civil casado, con cédula de  
3 ciudadanía número: uno tres cero cero uno dos dos cuatro ocho  
4 guión seis, acompañado de su mujer la señora CRUZ ALINA  
5 VERA TOALA, casados entre sí, con cédula de ciudadanía  
6 número: uno tres cero uno dos uno ocho cero tres guión seis,  
7 ambos por sus propios derechos, quienes para efectos de  
8 notificaciones consignan los siguientes datos. **DIRECCION:** Entre  
9 las Calles 19 y 20 y Avenida 20 de esta ciudad de Manta,  
10 **Teléfono:** 052627169. **Correo electrónico:** ectemar075@gmail.com.  
11 Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores  
12 de edad, hábiles y capaces para contratar y poder obligarse,  
13 portadores de sus cédulas de ciudadanía y certificados de  
14 votación cuyas copias fotostáticas se agregan a este registro y  
15 que me fueron presentadas en virtud de lo cual, de  
16 conocerlos a todos Doy Fe. Bien instruidos del resultado y  
17 efectos de la Escritura de Declaratorio de Propiedad  
18 Horizontal y Protocolización de Planos, que proceden a  
19 celebrar con libertad y capacidad civil necesaria y  
20 examinados que fueron de que proceden sin temor  
21 reverencial, coacción, seducción promesas o amenazas de  
22 índole alguna, los otorgantes me entregan una minuta para  
23 que sea elevada a escritura pública, la misma que copiada  
24 literalmente es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.** - En el  
25 Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase  
26 insertar la presente Minuta de **DECLARATORIA DE**  
27 **PROPIEDAD HORIZONTAL Y PROTOCOLIZACION DE PLANOS**  
28 **DEL EDIFICIO DENOMINADO "ALMACEN EL AMIGO"**, que se



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 contiene al tenor de las siguientes cláusulas:  
2 **INTERVINIENTE.-** Comparecen a la celebración de esta  
3 Escritura, los cónyuges señores: JOSE GUIDO CEDEÑO PAZ y  
4 CRUZ ALINA VERA TOALA, por sus propios y personales  
5 derechos, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en  
6 derecho se requiere.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Con  
7 fecha siete de marzo de mil novecientos noventa, se  
8 encuentra inscrita la escritura pública de Compraventa,  
9 autorizada el primero de marzo de mil novecientos noventa,  
10 ante la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta el primero  
11 de marzo de mil novecientos noventa, donde los herederos del  
12 señor Livio Borro Bagaglini, vende a favor de los señores: José  
13 Guido Cedeño Paz y Cruz Alina Vera, un bien inmueble  
14 consistente en un lote de terreno y construcción que está ubicado  
15 en la Avenida 113 y Avenida Las Acacias de la Parroquia Tarqui del  
16 Cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y  
17 linderos: POR EL FRENTE (Oeste): cincuenta y dos metros y  
18 lindera con Carretera Manta-Quevedo (actual Avenida 113); POR  
19 ATRÁS (Este): cuarenta y dos metros y lindera con Calle Las  
20 Palmas; POR UN COSTADO (Norte): sesenta metros y lindera  
21 con Avenida Las Acacias; y, POR EL OTRO COSTADO (Sur):  
22 los mismos sesenta metros y lindera con terreno de  
23 propiedad del señor N. Páez, teniendo una superficie total de:  
24 DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS, en el  
25 cual se ha construido el Edificio denominado ("ALMACEN EL  
26 AMIGO).- Bien inmueble que se encuentra libre de gravamen.-  
27 **TERCERA: DECLARATORIA.-** El Gobierno Autónomo  
28 Descentralizado del cantón Manta, a través de su





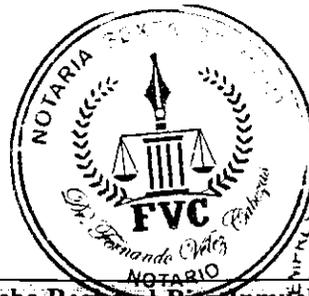
de fecha 13 de agosto de 2018

1 Representante Legal, el señor Alcalde, Ingeniero Jorge Orley  
2 Zambrano Cedeño, procedió a efectuar la Declaratoria de  
3 Propiedad Horizontal del Edificio denominado "EDIFICIO EL  
4 AMIGO" de propiedad de los cónyuges señores: José Guido  
5 Cedeño Paz y Cruz Alina Vera Toala, ubicado en la Avenida  
6 113 y Avenida Las Acacias de la parroquia Tarqui del  
7 Cantón Manta, Según Informe No. I-DGJ-ZVMG-2018-511 de  
8 fecha 07 de agosto del año 2018, el mismo que es suscrito  
9 por la Abogada María Gasterlu Zambrano Vera; y, Mediante  
10 Resolución Administrativa No. 032-ALC-M-JOZC-2018 ~~con el~~  
11 ~~Número 005-ALC-M-JOZC-2017,~~ donde se aprueba la  
12 Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio ALMACEN EL  
13 AMIGO". CUARTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se faculta  
14 a los comparecientes y portadores de las copias certificadas  
15 de esta escritura para que soliciten la inscripción en el  
16 Registro de la Propiedad del cantón Manta.- LAS DE ESTILO.-  
17 Sírvase usted señor Notario, incorporar las demás cláusulas de  
18 estilo para la perfecta validez del presente instrumento.  
19 (Firmado) Abogada Iris León Gorozabel, Matrícula Número 13-  
20 2009-143 del Foro de Abogados.- "Hasta aquí la minuta. El  
21 otorgante se afirma y ratifica en el contenido íntegro de la  
22 minuta preinserta, la misma que queda elevada a escritura  
23 pública para que surta todos los efectos legales declarados  
24 en ella. De la misma manera se protocolizan los planos que  
25 se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la  
26 correspondiente Declaratoria de Resolución expedida por el  
27 Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta que también  
28 queda protocolizada. Y leída que fue esta escritura por mí el



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

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



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18021686, certifico hasta el día de hoy 13/09/2018 8:22:42, la Ficha Registral Número 64877.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO  
Fecha de Apertura: jueves, 28 de diciembre de 2017 Parroquia : TARQUI

Información Municipal:  
Dirección del Bien: Ubicado en la Carretera Manta-Quevedo

**LINDEROS REGISTRALES:**

La totalidad de los dos terrenos los mismos que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto, ubicado en la Carretera Manta- Quevedo de la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta, y tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE, cincuenta y dos metros y Carretera Manta-Quevedo; POR ATRÁS, cuarenta y dos metros y Calle Las Palmas; POR UN COSTADO, sesenta metros y Avenida Las Acacias ; y , POR EL OTRO COSTADO, los mismos sesenta metros y terreno de propiedad del señor N. – Páez. Teniendo una superficie total de: DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS.

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

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	324 07/mar/1990	1.053	1.055

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 1 / 1 ] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : miércoles, 07 de marzo de 1990 Número de Inscripción: 324 Tomo:1  
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 497 Folio Inicial:1.053  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA Folio Final:1.055  
Cantón Notaria: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 de marzo de 1990

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

**COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES**, la totalidad de los dos terrenos los mismos que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto ubicados en la Carretera Manta- Quevedo de la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta y tiene las siguientes medidas y linderos: Por el frente, cincuenta y dos metros y Carretera Manta-Quevedo ; por atrás, cuarenta y dos metros y Calle Las Palmas ; por un costado, sesenta metros y Avenida Las Acacias ; y, por el otro costado, los mismos sesenta metros y terreno de propiedad del señor N. – Páez. Teniendo una superficie total de: DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS.

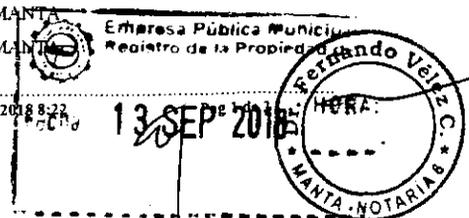
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CAUSANTE	800000000023342	BORRO BAGAGLINI LIVIO	NO DEFINIDO	MANTA	
COMPRADOR	1300122486	CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO	CASADO(A)	MANTA	MANTA
COMPRADOR	1301218036	VERA TOALA CRUZ ALINA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000002009	MUENTES DELGADO ELSA OBSEOLA	VIUDA	MANTA	

Certificación impresa por :maria\_cedeno

Ficha Registral:64877

jueves, 13 de septiembre de 2018 8:22





VENDEDOR 1303417049  
 VENDEDOR 1994136979  
 VENDEDOR 161384

BORRO MIENTES FELICETTA SANDRA NO DEFINIDO MANTA  
 CECILIA  
 BORRO MIENTES ALESSANDRA NO DEFINIDO MANTA  
 CATERINA  
 BORRO MIENTES LIVIO ADAN NO DEFINIDO MANTA



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
<<Total Inscripciones >>	1

*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 : 8:22:43 del jueves, 13 de septiembre de 2018

A petición de: CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO

Elaborado por :MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ  
 1306998822



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

*[Handwritten Signature]*  
 DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
 Firma del Registrador



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

**ESPACIO EN BLANCO**

Empresa Pública Municipal  
 Registro de la Propiedad de  
 Fecha 13 SEP 2018 HORA  
*[Handwritten mark]*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0123545

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de \_\_\_\_\_  
**CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO Y SRA.**

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

Manta, \_\_\_\_\_ 14 de \_\_\_\_\_ SEPTIEMBRE de 20 \_\_\_\_\_ 2018

**VALIDO PARA LA CLAVE CATASTRAL :  
2122601000 AV. 113 Y CALLE LAS ACACIAS**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 155319



No. Electrónica: 61393



Fecha: 14 de septiembre de  
2018

Nº 0155319

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

El Predio de la Clave: 2-12-26-01-000

Ubicado en: AV. 113 Y CALLE LAS ACACIAS

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 2820,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario  
1300122486 . CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO Y SRA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	330935,29
CONSTRUCCIÓN:	377999,26
	<u>708934,55</u>

Son: SETECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA Y CINCO 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)



Impreso por: GABRIELA SOLORIZANO 14/09/2018 10:38:31



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Nº 0094445

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneciente a CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO Y SRA  
ubicada AVE.113 Y CALLE LAS ACACIAS  
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad  
de \$708934.55 SETECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO DOLARES 55/100.  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

14 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

Manta, \_\_\_\_\_



*Miguel Quevedo*  
Director Financiero Municipal





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia teléfono: **911**

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000110872

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: CEDENO PAZ JOSE

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL: AV.113 S/N

DIRECCIÓN:

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

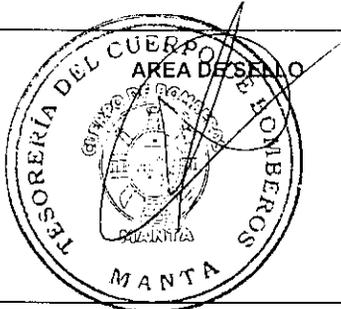
### REGISTRO DE PAGO

588541

N° PAGO: VERONICA CUENCA VINCES

CAJA: 11/09/2018 10:19:49

FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>		

VALIDO HASTA: lunes, 10 de diciembre de 2018

CERTIFICADO DE SOLVENCIA



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



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1300122486

**Nombres del ciudadano:** CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO

**Condición del cedulaado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 30 DE OCTUBRE DE 1942

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BASICA

**Profesión:** COMERCIANTE

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** VERA TOALA CRUZ ALINA

**Fecha de Matrimonio:** 8 DE ABRIL DE 1967

**Nombres del padre:** CEDEÑO MANUEL

**Nombres de la madre:** PAZ MARIA

**Fecha de expedición:** 6 DE OCTUBRE DE 2017

Información certificada a la fecha: 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 188-155-96000



188-155-96000

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



IGM 17 08 B48 40 121

INSTRUCCIÓN  
BÁSICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
COMERCIANTE

E4443V4442

000931663

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
CEDENO MANUEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
PAZ MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
MANTA  
2017-10-06

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2027-10-06

*[Signature]*

*[Signature]*

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CREDULACIÓN

Nº 130012248-6

CÉDULA DE  
CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES  
CEDENO PAZ  
JOSE SUIGO

LUGAR DE NACIMIENTO  
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1942-10-30

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO HOMBRE

ESTADO CIVIL CASADO

CRUZ ALINA  
VERA TOALA

*[Portrait]*

*[Barcode]*



DOY FE: Que las precedentes  
copias fotostáticas en  
.....*7*.....fojas utiles, anversos,  
reversos son iguales a sus originales

Manta. 17 SEP 2010

.....  
*Dr. Fernando Vélez Colque*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1301218036

**Nombres del ciudadano:** VERA TOALA CRUZ ALINA

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTAMANTASQUI

**Fecha de nacimiento:** 5 DE MAYO DE 1949

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BASICA

**Profesión:** COMERCIANTE

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO

**Fecha de Matrimonio:** 8 DE ABRIL DE 1967

**Nombres del padre:** VERA ROBERTO

**Nombres de la madre:** TOALA ZOILA

**Fecha de expedición:** 24 DE JULIO DE 2013

Información certificada a la fecha: 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



*Alina Vera de Cedeno*

N° de certificado: 187-155-96086



187-155-96086

*Jorge Troya Fuertes*

Ing. Jorge Troya Fuertes  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



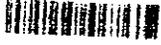


REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

130121803-6



CÍDULA DE  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
VERA TOALA  
CRUZ ALBA  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANTA  
MANTÁ  
TARQUI  
FECHA DE NACIMIENTO 1948-05-08  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO F  
ESTADOCIVIL CASADA  
JOSE OLIDO  
CEDENO PAZ



INSTRUMENTO  
BÁSICA

PROFESIÓN Y OCUPACIÓN  
COMERCIANTE

E13331222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
VERA ROBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
TOALA ZORLA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN  
MANTA  
2018-07-24

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2023-07-24

*[Signature]*

*[Signature]*



DOY FE: Que las precedentes  
copias fotostáticas en  
.....fojas útiles, anversos,  
reversos son iguales a sus originales

Manta. 17 SEP 2018

*Dr. Fernando Vález Cabezas*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





# Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 032- ALC-M-JOZC-2018  
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEL "EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO".**

**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 servidoras o servidores públicos 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 universalidad; accesibilidad, Regularidad, continuidad, solidaridad; interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 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

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 032- ALC-M-JOZC-2018 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO"

<sup>1</sup> Dirección: Calle 9 y avenida 4  
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479  
Fax: 2611 714

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
 @Municipio\_Manta @MunicipioManta  
 [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





# Manta



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...;

**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 Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio, estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso";

**Que,** El Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo.

**Que** La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala:

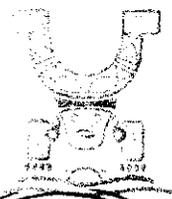
*Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los Propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial*

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 04-ALC-M-2023-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO"





# Manta



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 destino.



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

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

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

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

**Que,** En atención a trámite N° 08914, ingresado por Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por el Sr. **Cedeño Paz José Guido**, que en su parte pertinente señala: .... *“Quien suscribe la presente José Guido Cedeño Paz, con C.I.130012248-5, tengo a bien solicitarle lo siguiente: Sírvasse considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO", bien inmueble del cual soy propietario, mismos que se encuentra ubicado en la avenida 113 y avenida las acacias, perteneciente a la parroquia Tarquí, del cantón Manta, con clave catastral No. 2-12-26-01-000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final ....”* Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente:

## 1.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 01 de Marzo de 1990 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 07 de Marzo de 1990, los Sres. **CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO** y **VERA TOALA CRUZ ALINA** son propietarios de un lote de

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 032-ALC-06-2020-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO"

<sup>3</sup> Dirección: Calle 9 y avenida 4  
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479  
Fax: 2611 714

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)    [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)    [@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)    [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





# Manta



terreno ubicado en la Avenida 113 y Avenida Las Acacias, perteneciente a la parroquia Tarquí. Del cantón Manta con clave catastral N° 2-12-26-01-000 que posee un área de 2.820,00m<sup>2</sup>. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "ALMACEN EL AMIGO", mismo que se encuentra debidamente regularizado por el Departamento de Planeamiento Urbano, actual Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.



## 2.- ANALISIS TECNICO

La estructuración del edificio está conformada por 10 ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y quince ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas con sus respectivas terrazas, posee losas de entepiso de hormigón armado, y losa en cubierta de terraza.

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

## 3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO.

El edificio "ALMACEN EL AMIGO", incorpora dos bloques de hormigón armado de dos plantas con sus respectivas terrazas accesibles, con estructuras independientes, conformados por tres almacenes y un departamento; dos galpones y una extensa área de patio central común; todos estos ambientes se encuentran distribuidos de la siguiente forma:

**PLANTA BAJA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes: Almacén 101(Bloque 1), Almacén 102 (Bloque 2), Galpón 103 y Galpón 104; más una extensa área de patio central de uso común.

**PLANTA ALTA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes: Departamento 201(Bloque 1) y Almacén 202 (Bloque 2),

**PLANTA DE TERRAZA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes: Terraza 301(Bloque 1) y Terraza 302 (Bloque 2),

Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, Entrepiso de hormigón armado, escaleras de hormigón armado, paredes de ladrillos y bloques enlucido recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámicas, instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera; Cubiertas de estructura metálica.

## 4.-AREAS GENERALES:

TERRENO:	2.820,00m <sup>2</sup>
TOTAL, DE AREA NETA:	2.746,13m <sup>2</sup>
TOTAL, DE ÁREA COMUN:	1.043,42m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL:	3.789,55m <sup>2</sup>

## 5.- CONCLUSION:

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 011 ALC-M-JO-EC-18-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO

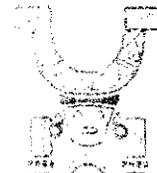
**Dirección:** Calle 9 y avenida 4  
**Teléfonos:** 2611 558 / 2611 471 / 2611 479  
**Fax:** 2611 714

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)    [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)    [@MunicipioManta](https://www.instagram.com/MunicipioManta)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)    [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





# Manta



Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "Edificio Almacén El Amigo", y por cumplir con lo previsto en la sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, uso y Ocupación del suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.



Mediante informe N°-I-DGJ-ZVMG-2018-511 de fecha 07 de Agosto de 2018 suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO", por lo que considero pertinente atender la comunicación suscrita por el Sr. Cedeño Paz José Guido 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 ALMACEN EL AMIGO", los señores: CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO y VERA TOALA CRUZ ALINA son propietarios lote de terreno ubicado en la Avenida 113 y Avenida Las Acacias, perteneciente a la parroquia Tarquí. Del cantón Manta con clave catastral N° 2-12-26-01-000 que posee un área de 2.820,00m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

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.

## RESUELVE:

**PRIMERO:** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO" de propiedad de los señores: CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO y VERA TOALA CRUZ ALINA, lote de terreno ubicado en la Avenida 113 y Avenida Las Acacias, perteneciente a la parroquia Tarquí. Del cantón Manta con clave catastral N° 2-12-26-01-000 que posee un área de 2.820,00m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "ALMACEN EL AMIGO", mismo que se encuentra debidamente regularizado por el Departamento de Planeamiento Urbano, actual Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, al amparo de las normas expuestas en la Presente resolución; y acogiendo a los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 645 ALC-DE-JOJO-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO"

Dirección: Calle 9 y avenida 4

Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479

Fax: 2611 714

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)

@Municipio\_Manta

[fb.com/MunicipioManta](https://fb.com/MunicipioManta)

[alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)

@MunicipioManta

[youtube.com/MunicipioManta](https://youtube.com/MunicipioManta)



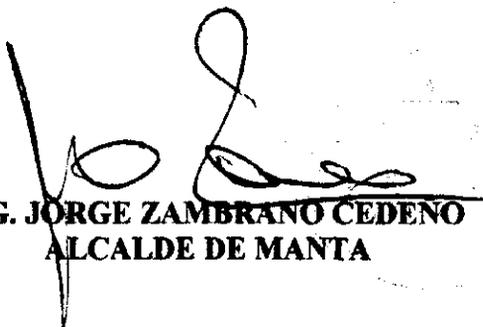


# Manta



**SEGUNDO:** Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifica a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos, 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 13 días del mes de Agosto del dos mil dieciocho

  
**ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO**  
**ALCALDE DE MANTA**

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 042 ALC-M-POEC-2018 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO ALMACEN EL ARBO" -CALLE AR. JIM. C. MONTEALBA- DEL CANTON MANTA -INTENDADO POR LA PROCTURADORA JURIDICA AL. MARIA GONZALEZ ZAMBRANO IXIA

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

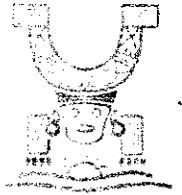
 [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)  [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
 [@Municipio\\_Manta](https://twitter.com/Municipio_Manta)  [@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)  
 [fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)  [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





# Manta

G.A.D.



No. O-USG&GD-MJMB-2018-519  
Manta, 20 de Agosto de 2018

Señores  
José Guido Cedeño Paz  
Cruz Alina Vera Toala  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 032-ALC-M-JOZC-2018, de fecha 13 de Agosto de 2018 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ALMACEN EL AMIGO" de propiedad de los señores Cedeño Paz José Guido y Vera Toala Cruz Alina, ubicado en la Avenida 113 y avenida Las Acacias de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta.

Atentamente,

  
S.E. Patricia González  
SECRETARÍA MUNICIPAL  
Elab. María Mendoza



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

 [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)  [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
 @Municipio\_Manta  @MunicipioManta  
 [fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)  [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**EDIFICIO**  
**"ALMACEN EL AMIGO"**



AVENIDA 113 Y AVENIDA LAS ACACIAS  
CANTON MANTA

PROPIETARIO:

**CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO**

CLAVE CATASTRAL:

**2-12-26-01-000**

**JULIO 2018**



## **CONTENIDO**

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS  
DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÍCUOTAS,  
AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



# Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"

## 1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

### 1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

### 1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

### 1.3.- ÀREA COMÚN.

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

### 1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de estacionamientos, departamentos y terrazas; 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 estacionamientos, departamentos y terrazas únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de entrepiso y la cubierta final que cubre a cada departamento será netamente de propiedad del ambiente sobre la cual se encuentra ubicada.

### 1.5.- ALÍCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del Edificio, correspondiente a cada estacionamiento, departamento y terraza, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

### 1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÚN.

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

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del Edificio, los siguientes:

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

### 1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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



# Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ALMACÈN EL AMIGO"

## 1.8.- VALOR DEL AMBIENTE.

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada ambiente o espacio: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los estacionamientos, departamentos y terrazas del Edificio.

## 2.- DATOS GENERALES.

### 2.1.- ANTECEDENTES.

Los cónyuges **JOSÈ GUIDO CEDEÑO PAZ** y **CRUZ ALINA VERA TOALA** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio denominado "**ALMACÈN EL AMIGO**", para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

### 2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el Edificio "**ALMACÈN EL AMIGO**" posee la Clave Catastral No. 2-12-26-01-000, se ubica en la Avenida 113 (antigua carretera Manta-Quevedo), Avenida Las Acacias y Calle Las Palmas de la parroquia Tarqui, cantón Manta, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Frente (Oeste):** 52,00m – Carretera Manta-Quevedo (actual Avenida 113).

**Atrás (Este):** 42,00m – Calle Las Palmas

**Por un costado (Norte):** 60,00m – Avenida Las Acacias

**Por el otro costado (Sur):** 60,00m – Terreno de propiedad del Sr. N. Páez

**Área total:** 2.820,00m<sup>2</sup>.

### 2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaratoria al Edificio "**ALMACÈN EL AMIGO**" incorpora dos bloques de hormigón armado de dos plantas con sus respectivas terrazas accesibles, con estructuras independientes, conformados por tres almacenes y un departamento; dos galpones y una extensa área de patio central común; todos estos ambientes se encuentran distribuidos como a continuación se detalla:

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

Almacén 101 (Bloque 1), Almacén 102 (Bloque 2), Galpón 103 y Galpón 104; más una extensa área de patio central de uso común.

- **PLANTA ALTA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201 (Bloque 1) y Almacén 202 (Bloque 2)

- **PLANTA DE TERRAZA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes:

Terraza 301 (Bloque 1) y Terraza 302 (Bloque 2)

El Edificio "**ALMACÈN EL AMIGO**" presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

<b>Estructuras:</b>	Hormigón Armado
<b>Paredes:</b>	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
<b>Pisos:</b>	Cerámica
<b>Instalaciones eléctricas:</b>	Empotradas
<b>Instalaciones sanitarias:</b>	Empotradas
<b>Ventanas:</b>	Aluminio y vidrio
<b>Entrepisos:</b>	Losa de Hormigón Armado
<b>Cubiertas:</b>	Estructura metálica
<b>Escaleras:</b>	Hormigón Armado
<b>Puertas:</b>	Madera



**Estudio de Propiedad Horizontal**  
**EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

**3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS ALMACENES, GALPONES y DEPARTAMENTO.**

**3.1.- ALMACÉN 101 / Bloque 1 (156,33m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio propiamente identificado de Almacén anexando un ½ baño, oficina, estar, corredor exterior y escalera de acceso al nivel superior; ubicado en la planta baja del Bloque 1, se accede a él desde la Avenida 113 y desde el corredor exterior que se relaciona con la extensa área de patio central común y con la escalera de acceso hacia el nivel superior; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el Departamento 201 y con el espacio aéreo  
**Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio  
**Por el Norte:** Lindera con la Avenida Las Acacias en 12,10m  
**Por el Sur:** Lindera con la extensa área de patio central común en 12,10m  
**Por el Este:** Lindera con el Almacén 102 en 12,92m  
**Por el Oeste:** Lindera con la Avenida 113 en 12,92m  
**Área total:** 156,33m<sup>2</sup>



**3.2.- ALMACÉN 102 / Bloque 2 (408,30m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio propiamente identificado de Almacén anexando dos ½ baño, accesorios, atención, bodega, administración, corredor exterior y escalera de acceso al nivel superior; ubicado en la planta baja del Bloque 2, se accede a él desde el corredor exterior que se relaciona con la extensa área de patio central común y con la escalera de acceso hacia el nivel superior; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el Almacén 202 y con el espacio aéreo  
**Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio  
**Por el Norte:** Lindera con la Avenida Las Acacias en 28,58m  
**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 6,00m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Nor-Oeste en 6,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 18,63m y lindera en sus tres extensiones con la extensa área de patio central común.  
**Por el Este:** Lindera con el Galpón 103 en 17,96m  
**Por el Oeste:** Lindera con el Almacén 101 en 12,92m  
**Área total:** 408,30m<sup>2</sup>

**3.3.- GALPÓN 103 (831,49m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón anexando una garita de control interior elevada a la que se arriba a través de una escalera particular; contemplado en la planta baja, se accede a él desde la extensa área de patio central común; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con la cubierta de estructura metálica existente para el mismo Galpón  
**Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio  
**Por el Norte:** Lindera con la Avenida Las Acacias en 19,32m  
**Por el Sur:** Lindera con terreno de propiedad del Sr. N. Páez en 19,15m  
**Por el Este:** Lindera con la Calle Las Palmas en 42,00m  
**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 17,96m y lindera con el Almacén 102; desde este punto gira hacia el Este en 0,05m y lindera con la extensa área de patio central común; desde este punto gira hacia el Sur en 27,23m y lindera en una parte con la extensa área de patio central común y en otra parte con el Galpón 104.  
**Área total:** 831,49m<sup>2</sup>



## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"

### **3.7.- TERRAZA 301 / Bloque 1 (146,05m<sup>2</sup>).**

Conformada por el ambiente propiamente identificado de Terraza anexando espacios de bodega y lavado; ubicada en la planta de terraza del Bloque 1; se accede a ella a través de la escalera particular incorporada para el mismo Bloque 1; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con cubierta sobre parte de la misma terraza

**Por abajo:** Lindera con el Departamento 201

**Por el Norte:** Lindera con la visera de cubierta existente para el Departamento 201 en 12,10m

**Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el corredor exterior del Almacén 101 (Bloque 1) desarrollado en planta baja en 12,10m.

**Por el Este:** Lindera con la Terraza 302 y con vacío hacia el corredor exterior del Almacén 102 (Bloque 2) desarrollado en planta baja en 12,07m.

**Por el Oeste:** Lindera con la visera de cubierta existente para el Departamento 201 en 12,07m

**Área total:** 146,05m<sup>2</sup>



### **3.8.- TERRAZA 302 / Bloque 2 (311,07m<sup>2</sup>).**

Conformada por el ambiente propiamente identificado de Terraza; se accede a ella a través de la escalera particular incorporada para el mismo Bloque 2; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo

**Por abajo:** Lindera con el Almacén 202

**Por el Norte:** Lindera con la visera de cubierta existente para el Almacén 202 en 27,98m

**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 4,10m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Nor-Oeste en 6,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 20,22m y lindera en sus tres extensiones con la visera de cubierta existente para el Almacén 202.

**Por el Este:** Lindera con la visera de cubierta existente para el Almacén 202 en 15,01m

**Por el Oeste:** Lindera con la Terraza 301 en 10,07m

**Área total:** 311,07m<sup>2</sup>



**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "ALMACÈN EL AMIGO"**



**4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.**

**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.**

EDIFICIO ALMACÈN "EL AMIGO"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMUN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: ALMACÈN 101 / ALMACÈN 102 GALPÒN 103 / GALPÒN 104	1776,58	1043,42	2820,00
PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 201 / ALMACÈN 202	512,43	0,00	512,43
PLANTA DE TERRAZA: TERRAZA 301 / TERRAZA 302	457,12	0,00	457,12
<b>TOTALES</b>	<b>2746,13</b>	<b>1043,42</b>	<b>3789,55</b>

**4.2.- ÀREAS GENERALES.**

4.3.- TERRENO: ----- 2820,00m<sup>2</sup>  
 4.4.- TOTAL DE AREA NETA: **REVISADO** 2746,13m<sup>2</sup>  
 4.5.- AREA COMÙN TOTAL: 1043,42m<sup>2</sup>  
 4.6.- AREA TOTAL: Fecha: 20/08/2013 3789,55m<sup>2</sup>

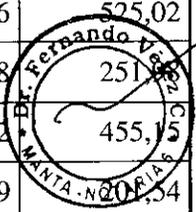
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta  
 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial  
 P.H. # 020.- RES. ADM. N.º 032 -  
 ALC-17-J02C-2013  
 APROBACIÓN DE: \_\_\_\_\_

Fecha: 20/08/2013  
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
 ÁREA DE CONTROL URBANO

**5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.**

**EDIFICIO ALMACEN "EL AMIGO"**

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M <sup>2</sup>	ALÍCOTA %	AREA DE TERRENO M <sup>2</sup>	AREA COMÙN M <sup>2</sup>	AREA TOTAL M <sup>2</sup>
ALMACÈN 101	156,33	0,0569	160,54	59,40	215,73
ALMACÈN 102	408,30	0,1487	419,28	155,14	563,44
GALPÒN 103	831,49	0,3028	853,86	315,93	1147,42
GALPÒN 104	380,46	0,1385	390,69	144,56	525,02
DEPARTAMENTO 201	182,60	0,0665	187,51	69,38	251,88
ALMACÈN 202	329,83	0,1201	338,70	125,32	455,15
TERRAZA 301	146,05	0,0532	149,98	55,49	201,54
TERRAZA 302	311,07	0,1133	319,44	118,19	429,26
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2746,13</b>	<b>1,0000</b>	<b>2820,00</b>	<b>1043,42</b>	<b>3789,55</b>



**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

**REGLAMENTO INTERNO**

**CAPITULO 1.**

**DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**Art. 1.-** El Edificio "ALMACEN EL AMIGO" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal por consiguiente, este reglamento registrará las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

**Art. 2.-** El Edificio "ALMACEN EL AMIGO" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como los estacionamientos, departamentos y terrazas y son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

**CAPITULO 2.**

**DEL EDIFICIO.**

**Art. 3.-** Para el Edificio "ALMACEN EL AMIGO" se determina un predio que se ubica en la Avenida 113 (antigua carretera Manta-Quevedo), Avenida Las Acacias y Calle Las Palmas de la parroquia Tarqui, cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2-12-26-01-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La presente Declaratoria al Edificio "ALMACÉN EL AMIGO" incorpora dos bloques de hormigón armado de dos plantas con sus respectivas terrazas accesibles, con estructuras independientes, conformados por tres almacenes y un departamento; dos galpones y una extensa área de patio central común; todos estos ambientes se encuentran distribuidos como a continuación se detalla:

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

Almacén 101 (Bloque 1), Almacén 102 (Bloque 2), Galpón 103 y Galpón 104; más una extensa área de patio central de uso común.

- **PLANTA ALTA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201 (Bloque 1) y Almacén 202 (Bloque 2)

- **PLANTA DE TERRAZA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes:

Terraza 301 (Bloque 1) y Terraza 302 (Bloque 2)

**Art. 4.-** En los planos del Edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

**CAPITULO 3.**

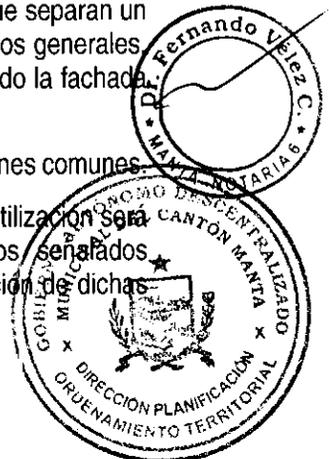
**DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES**

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.** - Los estacionamientos, departamentos y terrazas de todas las plantas en sus diferentes bloques son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

El acceso de entrada a la parte alta del Edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada, debiendo ser utilizada solamente por los condóminos que habiten los señalados departamentos para lo cual convendrán crear un acuerdo sobre el horario de uso y utilización de dichas áreas.



## **Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

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

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

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

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

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

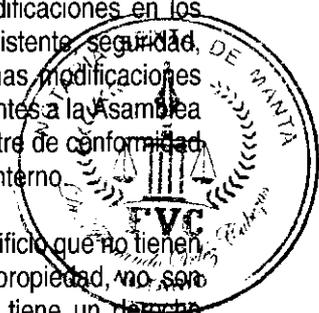
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Edificio.

### **CAPITULO 4.**

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente, fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.



# Estudio de Propiedad Horizontal

## EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"

### CAPITULO 6

#### DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

### CAPITULO 7

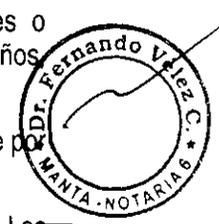
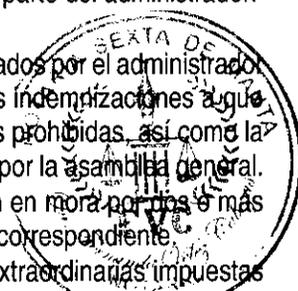
#### DE LA ADMINISTRACIÓN

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

**Art. 18.- 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 condueños aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

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

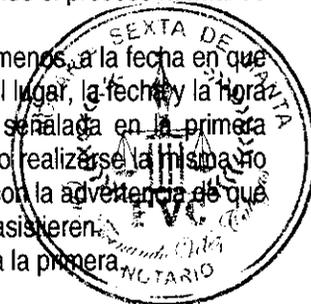
**Art. 20.- SESIONES.** - La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos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



## **Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

**Art. 21.- CONVOCATORIA.** - La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.



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

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

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

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

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

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

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

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



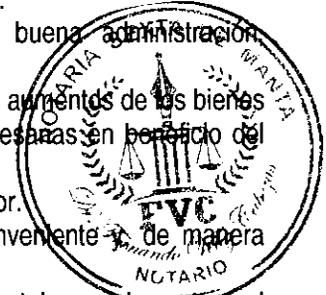
**Art. 29.- LAS ACTAS.**- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del administrador.



## **Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus ambientes cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del Edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.



### **CAPITULO 8.**

#### **DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO y DEL COMISARIO.**

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

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

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

#### **Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

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



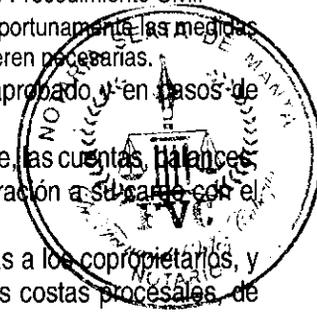
## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"

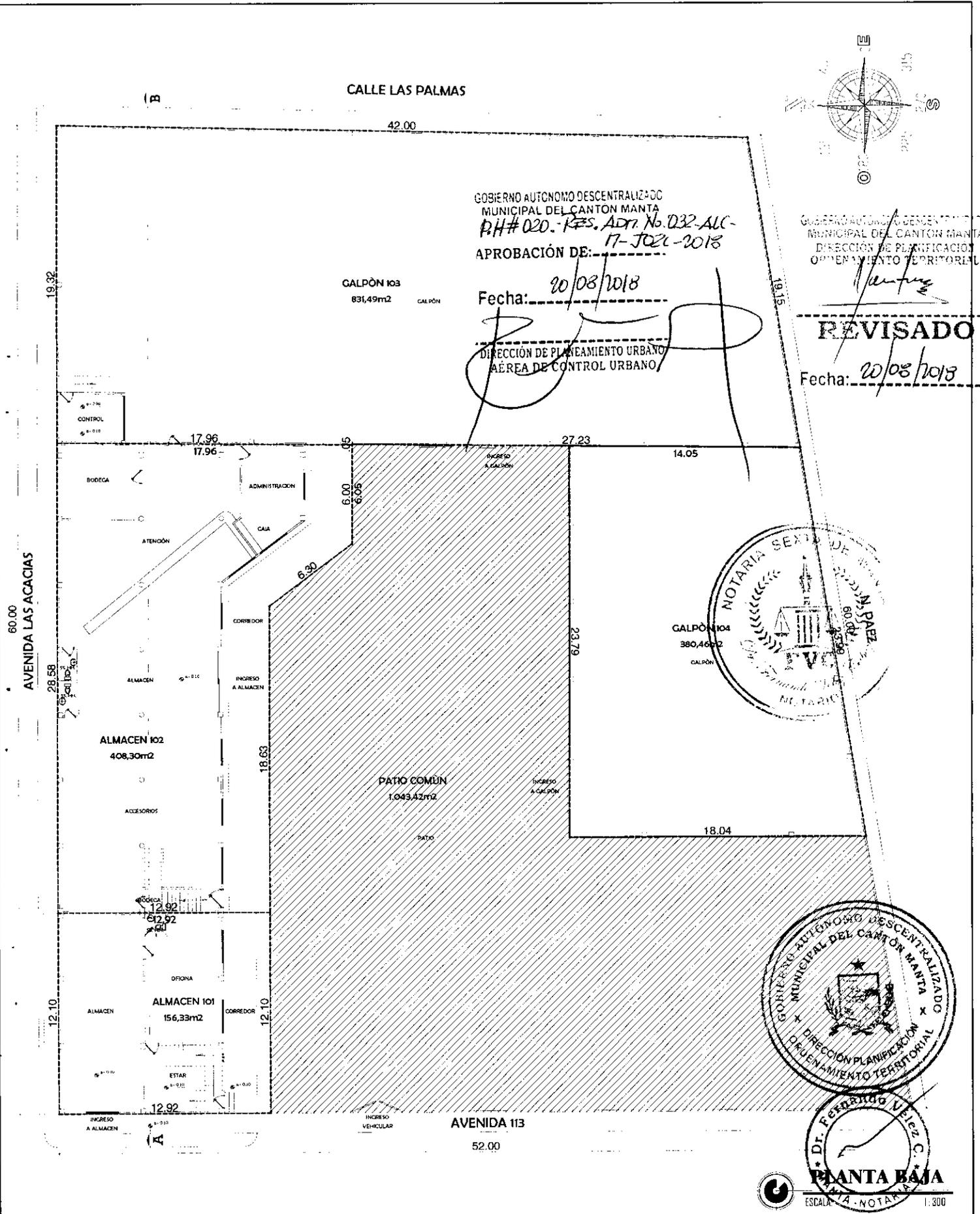
**Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.-** Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

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

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

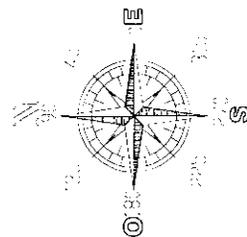
- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "ALMACEN EL AMIGO", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "ALMACEN EL AMIGO", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.





<b>ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <h1 style="text-align: center;">EDIFICIO "ALMACEN EL AMIGO"</h1>		<b>ESCALA:</b> <h2 style="text-align: center;">1 : 300</h2>
<b>CONTIENE:</b> PLANTA BAJA GENERAL ALMACEN 101 ALMACEN 102 GALPON 103 GALPON 104 PATIO COMÚN	<b>RESP. TÉCNICA:</b>  <b>ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO</b> Reg. SENESCYT 1016-02-301851	<b>PROPIETARIOS:</b> JOSE GUIDO CEDEÑO PAZ CRUZ ALINA VERA TOALA
<b>UBICACION:</b> AVENIDA 113 AVENIDA LAS ACACIAS PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA		<b>FECHA:</b> JULIO 2018  <b>C. C.:</b> 2-12-26-01-000  <b>LAMINA:</b> <h1 style="text-align: center;">1</h1>

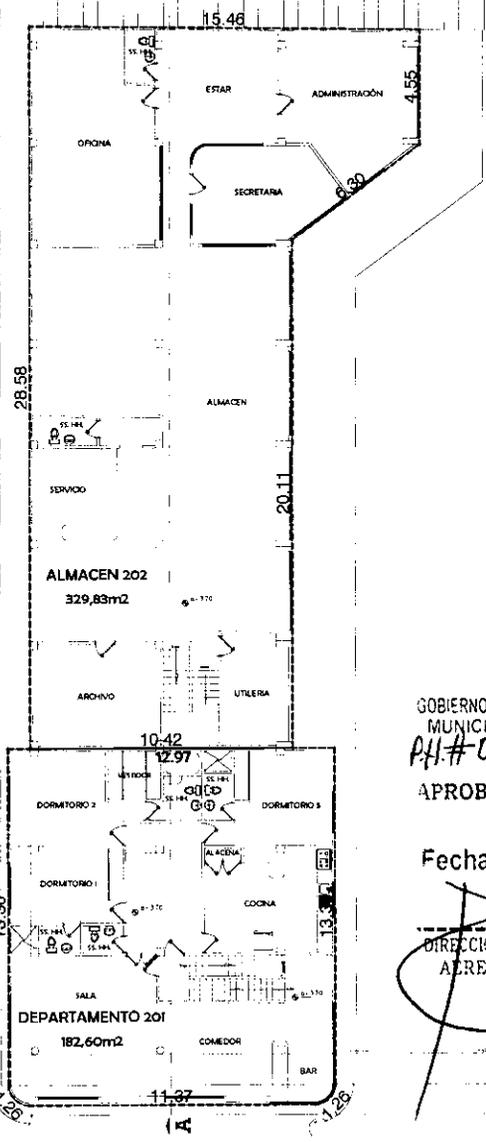
CALLE LAS PALMAS



42.00



60.00  
AVENIDA LAS ACACIAS



INGRESO A GALPÓN

INGRESO A GALPÓN

PATIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH # 020.- RES. ADT. N-032-ALC-  
17-JOZC-2018  
APROBACIÓN DE:

Fecha: 20/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

INGRESO VEHICULAR  
AVENIDA 113  
52.00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 20/08/2018



PLANTA ALTA  
ESCALA:

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

# EDIFICIO "ALMACEN EL AMIGO"

ESCALA: 1 : 300

CONTIENE:  
PLANTA ALTA GENERAL  
DEPARTAMENTO 201  
ALMACEN 202

RESP. TÉCNICA:  
ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO  
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

PROPIETARIOS:  
JOSE GUIDO CEDEÑO PAZ  
CRUZ ALINA VERA TOALA

UBICACION:  
AVENIDA 113  
AVENIDA LAS ACACIAS  
PARROQUIA TARQUI  
CANTÓN MANTA

FECHA: JULIO 2018  
C. C.: 2-12-26-01-000  
LAMINA: 2



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Velez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 Notario al otorgante, éste la aprueba, afirma y se ratifica  
2 conmigo en unidad de acto, de todo lo cual DOY FE.-

3  
4 *Jose Guido Cedeño Paz*



6 **JOSE GUIDO CEDEÑO PAZ**  
7 **C.C. No. 130012248-6**

9  
10 *Cruz Alina Vera Toaza*



11 **CRUZ ALINA VERA TOAZA**  
12 **C.C. No. 130121803-6**

15  
16 *Dr. Jose Luis Fernando Velez Cabezas*

17 **DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**  
18 **NOTARIA SEXTA CANTON MANTA**

22 **RAZÓN.** Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de  
23 ello confiero esta PRIMERA copia que la sello.  
24 signo y firmo.

24 Manta, a 17/09/2010

25 *Dr. Fernando Velez Cabezas*

26 **Dr. Fernando Velez Cabezas**  
27 **NOTARIA SEXTA**

28 El nota....



# EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Tel: 052624758

www.registromanta.gob.ec



## Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción: 18

18

Número de Repertorio: 6259

6259

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 Diecinueve de Septiembre de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 18 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1300122486	CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO	PROPIETARIO
1301218036	VERA TOALA CRUZ ALINA	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
GALPON 104	2122601004	68163	PROPIEDAD HORIZONTAL
GALPON 103	2122601003	68162	PROPIEDAD HORIZONTAL
BLOQUE 2	2122601002	68161	PROPIEDAD HORIZONTAL
BLOQUE 1	2122601001	68160	PROPIEDAD HORIZONTAL

### Observaciones:

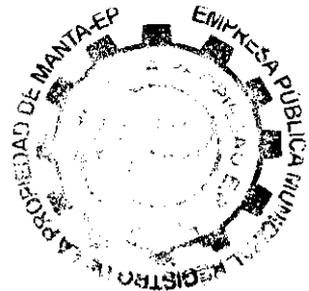
Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 19-sep./2018

Usuario: marcelo\_zamoral

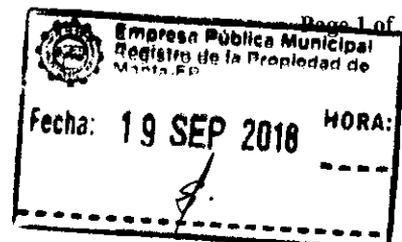
AB. JESSICA ALEXANDRA ROCA MEZA  
Registrador de la Propiedad (S)



MANTA, miércoles, 19 de septiembre de 2018



miércoles, 19 de septiembre de 2018



**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: 2018**

**Número de Inscripción: 20**

**20**

**Número de Repertorio:**

**6260**

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 Diecinueve de Septiembre de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de PLANOS, en el Registro de PLANOS con el número de inscripción 20 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1301218036	VERA TOALA CRUZ ALINA	PROPIETARIO
1300122486	CEDEÑO PAZ JOSE GUIDO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
GALPON 104	2122601004	68163	PLANOS
GALPON 103	2122601003	68162	PLANOS
BLOQUE 2	2122601002	68161	PLANOS
BLOQUE 1	2122601001	68160	PLANOS

**Observaciones:**

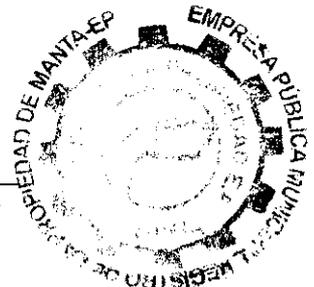
Libro : PLANOS

Acto : PLANOS

Fecha : 19-sep./2018

Usuario: marcelo\_zamora

**AB. JESSICA ALEXANDRA ROCA MEZA**  
Registrador de la Propiedad (S)



MANTA, miércoles, 19 de septiembre de 2018



miércoles, 19 de septiembre de 2018

