

00001843

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Tel: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec



Acta de Inscripción

Registro de: PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 32

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6460

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: jueves, 31 de octubre de 2019

1.- Fecha de Inscripción: jueves, 31 de octubre de 2019 09:07

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Passaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	0904949336	VAQUE SALAZAR NANCY DE LA CRUZ	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	0903417384	PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 26 de abril de 2019

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara: Plazo .

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

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2222902001	31/10/2019 9 19:10	72529		DEPARTAMENT	Urbano O A-101

Linderos Registrales:

EDIFICIO PEREZ situado en la parroquia Tarqui del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial de esta ciudad. DEPARTAMENTO A-101:

Ubicado en la planta baja, teniendo las siguientes medidas y linderos.

•Por arriba: Lindera con la Primer Planta Alta, Departamento B-201 y B-202.

•Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.

•Por el norte: Lindera con Area Común (Patio) calle publica en 8.05 m.

•Por el sur: Lindera con Area Común (Patio) en 8.05 m.

•Por el este: Lindera con Area Común (Patio) en 12.00 m.

•Por el oeste: Partiendo del punto sur hacia el norte en 7.95 m, giro hacia el este en 1.00 m, giro hacia el norte en 1.75 m, giro hacia el oeste en 1.10 m, giro hacia el norte en 2,30 m, colindando con Area común (Patio y escalera).

•AREA: 98,35 m2.

ALICUOTA %: 46.85

AREA DE TERRENO M2: 115.71

AREA COMUN M2: 73.19

AREA BRUTA M2: 171.54

Dirección del Bien: EDIFICIO PEREZ

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2222902002	31/10/2019 9 25:59	72530		DEPARTAMENT	Urbano O B-201

Linderos Registrales:

Impreso por: marcelo_zamora1 Administrador

Revisión jurídica por: GRACIELA BEATRIZ CHALEN SALTOS

Inscripción por: MARCELO F ZAMORA E.

jueves, 31 de octubre de 2019

Pag 1 de 3

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 32

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6460

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: jueves, 31 de octubre de 2019

EDIFICIO PEREZ situado en la parroquia Tarqui del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial de esta ciudad. Ubicado en el Nivel + 3.20 m. del Edificio, sobre él se han implantado los Departamentos B-201 y Departamento B-202, más las respectivas áreas de circulación vertical y peatonal.

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación.

3 2 1 DEPARTAMENTO B-201:

Departamento ubicado en la primera planta alta, contempla Sala, Comedor, Cocina, Baño General, Dormitorio 1, Dormitorio 2, teniendo las siguientes medidas y linderos.

•Por arriba: Lindera con espacio aéreo-cubierta.

•Por abajo: Lindera con la planta baja, Departamento A-101 y area común.

•Por el norte: Partiendo del punto este hacia el oeste en 2.15 m, colindando con area común, sigo en línea recta hacia el oeste en 9.05 m, linderando con Departamento B-202.

•Por el sur: Lindera con espacio aéreo (patio) en 9.05 m.

•Por el este: Lindera con espacio aéreo (patio) en 6.45 m.

•Por el oeste: Lindera con espacio aéreo (patio) en 6.45 m.

•AREA: 58,37 m2.

ALICUOTA %: 27.80

AREA DE TERRENO M2: 68.66

AREA COMUN M2: 43.43

AREA BRUTA M2: 101.80

Dirección del Bien: EDIFICIO PEREZ

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2222902003	31/10/2019 9:37:28	72531		DEPARTAMENT O B-202	Urbano

Linderos Registrales:

EDIFICIO PEREZ situado en la parroquia Tarqui del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial de esta ciudad.

Ubicado en el Nivel + 3 20 m. del Edificio, sobre él se han implantado los Departamentos B-201 y Departamento B-202, más las respectivas áreas de circulación vertical y peatonal.

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

DEPARTAMENTO B-202:

Departamento ubicado en la primera planta alta, contempla Sala, Comedor, Cocina, Baño General, Dormitorio 1, Dormitorio 2, teniendo las siguientes medidas y linderos.

•Por arriba: Lindera con espacio aéreo (cubierta).

•Por abajo: Lindera con la planta baja, Departamento A-101.

•Por el norte: Lindera con espacio aéreo (patio) en 8.55 m.

•Por el sur: Lindera con Departamento B-201 en 6.90 m.

•Por el este: Partiendo del punto norte hacia el sur en 5.35 m, colindando con espacio aéreo (escalera), giro hacia el oeste en 1.60 m, giro hacia el sur en 1.20 m, colindando con area común (pasillo).

•Por el oeste: Lindera con espacio aéreo (patio) en 6.45 m.

•AREA: 53,20 m2.

ALICUOTA %: 25.35

AREA DE TERRENO M2: 62.63

AREA COMUN M2: 39.61

AREA BRUTA M2: 92.81

Dirección del Bien: EDIFICIO PEREZ

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2222902000	24/04/2018 16:00:20	66316	247 00m2	LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

REMANENTE, de un lote de terreno ubicado en la Urbanización Mar y Cielo de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado como

Impreso por: marcelo_zamora1

Administrador

Revisión jurídica por:

GRACIELA BEATRIZ CHALEN
SALTOS

Inscripción por:

MARCELO F. ZAMORA E.

jueves, 31 de octubre de 2019

Pag 2 de 3

00001844

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
Número de Tomo:
Número de Inscripción: 32
Número de Repertorio: 6460
Fecha de Repertorio: jueves, 31 de octubre de 2019

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL
Folio Inicial: 0
Folio Final: 0
Periodo: 2019

parte del Lote Numero DOS de las Manzana C y queda, con las siguientes medidas y linderos actualizados de la siguiente manera: Por el Frente, trece metros y lindera con Calle Publica; Por Atrás, los mismo trece metros y lindera con Lote Uno; Por el Costado Derecho, diecinueve metros y lindera con calle Publica y Por costado Izquierdo, los mismos diecinueve metros y lindera con Lote Cuatro teniendo una superficie total de: DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

Dirección del Bien: Urbanizacion Mar y Cielo

Superficie del Bien: 247.00m2

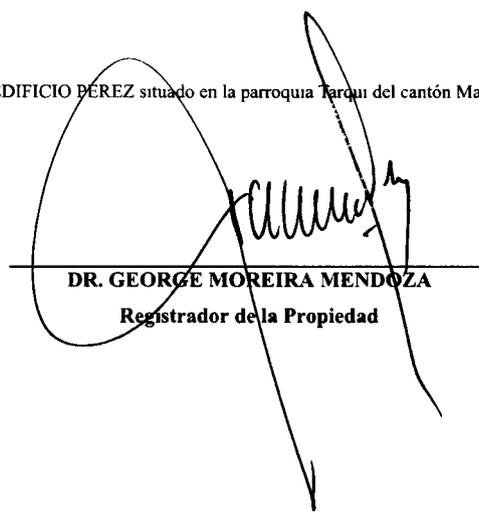
Solvencia: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL

Departamento A-101 - B-201 - B-202 del EDIFICIO PÉREZ situado en la parroquia Tarqui del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial de esta ciudad.

Lo Certifico.


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Impreso por: marcelo_zamora1

Administrador

Revisión jurídica por:

GRACIELA BEATRIZ CHALEN
SALTOS

Inscripción por:

MARCELO F. ZAMORA E.

jueves, 31 de octubre de 2019

Pag 3 de 3

00001845



Factura: 001-002-000043474

20191308001P01904

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20191308001P01904						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE ABRIL DEL 2019, (14:10)						
ORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0903417384	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	VAQUE SALAZAR NANCY DE LA CRUZ	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0904949336	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
EXTENSIÓN DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PROTOCOLIZACIÓN 20191308001P01904

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 26 DE ABRIL DEL 2019, (14:10)

OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 14

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0903417384

OBSERVACIONES: REGLAMENTO INTERNO DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO EDIFICIO PEREZ

PROTOCOLIZACIÓN 20191308001P01904

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 26 DE ABRIL DEL 2019, (14:10)

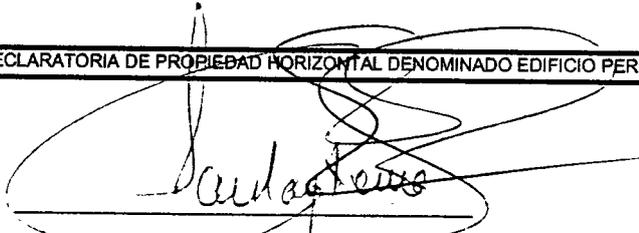
OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0903417384

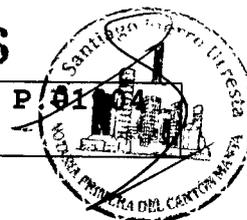
OBSERVACIONES: PLANOS DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO EDIFICIO PEREZ



NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

00001846

2019	13	08	001	P. 01
------	----	----	-----	-------



**CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "PEREZ" PROPIEDAD DE LOS SEÑORES
PEDRO MELQUIADES PÉREZ MENDOZA Y NANCY DE LA CRUZ VAQUE
SALAZAR.**

CUANTÍA: INDETERMINADA.

DÍ, DOS COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veintiseis de abril del año dos mil diecinueve, ante mí, Abogado, **SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen y declaran, por sus propios derechos los cónyuges señores: **PEDRO MELQUIADES PEREZ MENDOZA** portador de la cedula de la ciudadanía número cero, nueve, cero, tres, cuatro, uno, siete, tres, ocho guion cuatro, y **NANCY DE LA CRUZ VAQUE SALAZAR** portadora de la cedula de ciudadanía número cero, nueve, cero, cuatro, nueve, cuatro, nueve, tres, tres

guion seis, de estado civil casados entre sí, teléfono 0984078395, domiciliado en la Urbanización Mar y Cielo de esta ciudad de Manta, de nacionalidad Ecuatoriana mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PEREZ"** así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARÍO.-** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PEREZ"**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparece a la Protocolización de esta Escritura, por sus propios derechos los cónyuges señores: **PEDRO MELQUIADES PEREZ MENDOZA** portador de la cedula de la ciudadanía número cero, nueve, cero, tres, cuatro, uno, siete, tres, ocho guion cuatro, y

00001847



NANCY DE LA CRUZ VAQUE SALAZAR portadora de la cédula de ciudadanía número cero, nueve, cero, cuatro, nueve, cuatro, nueve, tres, tres guion seis, de estado civil casados entre sí, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en derecho se requiere. -**SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- a) Declaran los comparecientes que son propietarios de un inmueble que consiste en un lote de terreno ubicado en la Urbanización Mar y Cielo de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta, signado como parte del Lote Numero DOS de las Manzana C y queda, con las siguientes medidas y linderos actualizados de la siguiente manera: Por el Frente, trece metros y lindera con Calle Publica; Por Atrás, los mismo trece metros y lindera con Lote Uno; Por el Costado Derecho, diecinueve metros y lindera con calle Publica y Por costado Izquierdo, los mismos diecinueve metros y lindera con Lote Cuatro teniendo una superficie total de: DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Bien inmueble que fue adquirido por los comparecientes por compra que les hiciera a los señores ALFREDO GUSTAVO QUIROZ ONCE Y GINA MIRELLA PARRAGA ALBUJA mediante escritura pública de Compraventa autorizada por la Notaria Publica Primera del Cantón Manta con fecha 25

de septiembre del 2007, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta 03 de marzo del 2009, bajo el número de inscripción 686. b) Dentro del referido bien inmueble se ha construido El Edificio "PEREZ", compuesto de dos plantas, distribuidas en: Planta Baja que contiene el Departamento A-101, el área de circulación y área común (patio-escalera), y en la Primera Planta Alta que contiene los Departamentos B-201 y B-202, y el área de circulación vertical y área común (pasillo), además de esto las unidades departamentales se encuentran conformadas por los siguientes espacios tales como: sala, comedor, cocina, dormitorios y baño general.- **TERCERA: DECLARATORIA.**- Con fecha 28 de Marzo del 2019, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, procedió a efectuar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominado " PEREZ", con número de Resolución 060 ALC-M-JOZC-2019, cuyo documento se incorpora como habilitante. **LAS DE ESTILO.** - Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) ABOGADO JORGE GUANOLUISA GUANOLUISA con matrícula número: 13-1992-

00001848



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEBLLACIÓN

N. 090494933-6

CELEBRACIÓN
 CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES
 VAQUE SALAZAR
 NANCY DE LA CRUZ

ESTADO CIVIL
 CASADA

PERO MELQUIADES
 PEREZ MENDOZA

FECHA DE EXPEDICIÓN
 2014-08-20

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2024-08-20

SEXO
 F

ESTADO CIVIL
 CASADA

PERO MELQUIADES
 PEREZ MENDOZA

INSTRUCCIÓN BÁSICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
 ESTUDIANTE

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 VAQUE JIMENEZ JUAN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 SALAZAR MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 MANTA
 2014-08-20

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2024-08-20

Santiago Pierra Urresta

Nancy de la Cruz

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 24 - MARZO - 2019

0028 F 0028 - 304 0904949336

VAQUE SALAZAR NANCY DE LA CRUZ

9904949336

GUAYAS

GUAYAQUIL

3

AYACUCHO

Nancy de la Cruz

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
 certificación de documentos exhibidos en originales
 y devueltos al interesado en foras útiles.

Manta, a... 26 ABR 2019 ...

1

Santiago Pierra Urresta

Ab. Santiago Pierra Urresta
 NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0904949336

Nombres del ciudadano: VAQUE SALAZAR NANCY DE LA CRUZ

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
(CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 20 DE JUNIO DE 1955

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES

Fecha de Matrimonio: 17 DE ENERO DE 1974

Nombres del padre: VAQUE JIMENEZ JUAN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: SALAZAR MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE JUNIO DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE ABRIL DE 2019

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 198-219-62257



198-219-62257

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00001849

EDIFICIO PEREZ

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2222902001	DEPARTAMENTO A-101
2222902002	DEPARTAMENTO B-201
2222902003	DEPARTAMENTO B-202

EL CÓDIGO 2222902000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 03 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.

MANTA, OCTUBRE 24/2019



Rg. Papeles

00001850

EDIFICIO PEREZ

5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)	ARE DE TERRENO (M ²)	AREA COMUN (M ²)	AREA BRUTA (M ²)
PLANTA BAJA	DEPARTAMENTO A-101.					
	DEPARTAMENTO A-101	98,35				
	TOTAL:	98,35	46,85	115,71	73,19	171,54
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201					
	DEPARTAMENTO B-201	58,37				
	TOTAL:	58,37	27,80	68,66	43,43	101,80
	DEPARTAMENTO B-202					
	DEPARTAMENTO B-202	53,20				
TOTAL:	53,20	25,35	62,63	39,61	92,81	
TOTAL:		209,92	100,00	247,00	156,23	366,15

6.0 CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	DEPARTAMENTO A-101	98,35	46,85
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201	58,37	27,80
	DEPARTAMENTO B-202	53,20	25,35
TOTAL		209,92	100,00

00001851

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO PROFESIÓN Y OCUPACIÓN RADIOTECNICO ES343Y2X22

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE PEREZ ABSALON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE MENDOZA MAIDA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MANTA 2013-05-20

FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-05-20




REPUBLICA DEL ECUADOR DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES DEL CANTÓN MANTA

LUGAR DE NACIMIENTO MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1949-12-10

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL CASADO

NANCY DE LA CRUZ VAQUE BALAZAR

0903417384




3

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 24 - MARZO - 2019 CNE

0008 M 0008 - 326 0903417384

PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA MANABI

CANTON MONTECRISTI

DIRECCIÓN DE LA FAMILIA PATRONIA LEONIDAS PROAÑO




NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

certificación de documentos exhibidos en originales y devuelto al interesado en.....

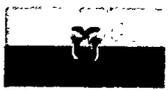
fojas útiles.

Manta, a..... 26 ABR 2019

Santiago Herrera

Ab. Santiago Pierro Herrera NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0903417384

Nombres del ciudadano: PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 10 DE DICIEMBRE DE 1948

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: RADIOTECNICO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VAQUE SALAZAR NANCY DE LA CRUZ

Fecha de Matrimonio: 17 DE ENERO DE 1974

Nombres del padre: PEREZ ABSALON

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MENDOZA MAIDA

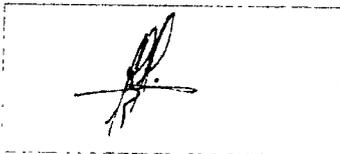
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE MAYO DE 2013

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE ABRIL DE 2019

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 198-219-62224



198-219-62224

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00001852



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



CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

0903417384

C.I. / R.U.C.: PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: LOT. MAR Y CIELO MZ-C PARTE DEL LT. 2
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 631528
JA: VERONICA CUENCA VINCES
CHA DE PAGO: 15/04/2019 08:54:12

AREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 14 de julio de 2019
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0098262



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN
perteneciente a PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES
ubicada LOT. MAR Y CIELO MZ-C PARTE DEL LOTE 2
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$83120.08 OCHENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTE DOLARES CON 08/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: ANDRES CHANCA

12 DE ABRIL DEL 2019

Manta, _____

Director Financiera Municipal



00001853



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 00160366

N° ELECTRÓNICO : 66290

Fecha: Viernes, 12 de Abril de 2019

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 2-22-29-02-000

Ubicado en: LOT. MAR Y CIELO MZ-C PARTE DEL LOTE 2

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 247.00 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0903417384	PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 17,150.65

CONSTRUCCIÓN: 65,969.43

AVALÚO TOTAL: 83,120.08

SON: OCHENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTE DÓLARES CON OCHO CENTAVOS

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

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

Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



V12081PKJV66

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



Impreso por alarcon santos mercedes judith , 2019-04-12 15:46:47.



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



Alcaldía@Manta.Gob.Ec



Calle 9 y avenida 4



www.manta.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0127905

2



*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 _____
PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES

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

Manta, 12 de **ABRIL** 2019 de 20 _____

**VALIDO PARA LA CLAVE:
2222902000: LOT. MAR Y CIELO MZ-C PARTE DEL LOTE 2
Manta, DOCE DE ABRIL DEL DOS MIL DIEZ Y NUEVE**

CANCELADO

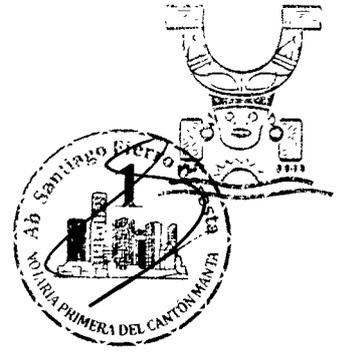
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





G A D
Manta

00001854



No. O-USG&GD-PEGL-2019- 353
Manta, 08 de Abril de 2019

Señores
Pedro Melquiades Perez Mendoza
Nancy de la Cruz Vaque Salazar
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 060-ALC-M-JOZC-2019 de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PEREZ", de propiedad de los señores Pedro Melquiades Perez Mendoza y Nancy de la Cruz Vaque Salazar, ubicado en la Urbanización Mar y Cielo de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta.

Sin otro particular, me suscribo.

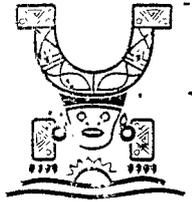
Atentamente,

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





G A D
Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 060-ALC-M-JOCZ-2019
DE DECLATORIA DE DIVISION DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL EDIFICIO " PEREZ "**

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que,** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador establece *que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que,** el Art 53.- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala *"que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público. Con autonomía política, administrativa y Financiera. Estarán Integrados por las funciones de participación*



Manta

00001855



ciudadana; Legislación y fiscalización y. ejecutiva prevista en este Código. Para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.”

- Que,** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;...*”
- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “*Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;...*”
- Que,** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “*Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: “h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.*”
- Que,** el Art. Art. 480 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Irrevocabilidad de las autorizaciones, señala; “*Excepto en caso de emergencia declarada, el gobierno cantonal o distrital, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren.*”
- Que,** En atención al trámite N° 1864, Ruta 1292 de fecha 15 de marzo del 2019 enviado por correo electrónico por la secretaria General GAD Municipal de Manta, que en su parte pertinente señala lo siguiente: “*(...) por disposición del señor alcalde, anexo petición presentada por los Sres. Pedro Melquiades Pérez Mendoza y Nancy de la Cruz Vaque Salazar, quienes solicitan la aprobación de Declaratoria de la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO PEREZ”, ubicado en el lote 2 de la manzana C de la urbanización Mar y Cielo, a usted informo. (...)*”

Que, Mediante Informe de la DIRECCION DE PLANIFICACION y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Oficio No.: 172 -DPOT-JJZO, de fecha 21 de Marzo de 2019 suscrito por el Ing. Juvenal Zambrano Orejuela Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa: En atención al trámite No. 14026, ingresado a través de Secretaria General del GAD Municipal de Manta, relacionado con petición presentada por Sr. PEDRO MELQUIADES PEREZ MENDOZA, quien solicita la aprobación de la división de propiedad horizontal del bien inmueble SALAZAR ubicado en el lote 2 de la manzana C de la urbanización Mar y Cielo, de la Parroquia Los Esteros de esta ciudad de Manta, que en su parte pertinente señala lo siguiente: “(...) solicito la aprobación de la división de propiedad Horizontal de la cual adjunto documentos , al respecto informo lo siguiente: (...)” **ANTECEDENTES** .De acuerdo con la escritura de remanente autorizada el 23 de abril de 2018 en la Notaria Sexta de Manta el 24 de abril de 2018, los cónyuges PEDRO MELQUIADES PEREZ MENDOZA Y NANCY DE LA CRUZ VAQUE SALAZAR son propietarios de una parte del lote 2 de la manzana C de la urbanización Mar y Cielo, con clave catastral # 2-22-29-02-000 con un área de 247,00m²; ubicado en las calles Publicas de la antes citada urbanización de la parroquia Los Esteros del cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo con la Ficha Registral 66316 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 20 de marzo de 2019, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio el propietario construyo el EDIFICIO PEREZ, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente al edificio se constató que no presente inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad. **INSPECCIÓN TECNICA.** Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª.-De la declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, “con este antecedente y desde el punto de vista técnico lo requerido por el solicitante es factible”.

Que, Mediante informe N°-I-DGJ-OPFP-2019-0258, de fecha, 25 de Marzo de 2019, suscrito por el Ab. Oliver Paul Fienco Pita, en calidad de PROCURADOR SINDICO MCPAL (e) en su parte pertinente expresa: “ ... En virtud de la Normativa legal antes expuesta, y acogiendo al informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, considero señor alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, dicte Resolución Administrativa, disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de División al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio “**EDIFICIO PEREZ**”, de propiedad de los cónyuges PEDRO MELQUIADES PEREZ MENDOZA Y NANCY DE LA CRUZ VAQUE SALAZAR, del lote 2 de la manzana C de la urbanización Mar y Cielo, con clave catastral 2-22-29-02-000 con un área de 247,00m²; ubicado en las calles Publicas de la antes citada urbanización de la parroquia Los Esteros del cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo con la Ficha Registral 66316 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 20 de marzo de 2019, se encuentra libre de gravamen. Con estos antecedentes y desde el punto de vista técnico lo requerido por la solicitante es **factible**,



Manta



En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas por el Art. 60 literales h), b) y el Art. 480 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL COOTAD, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE

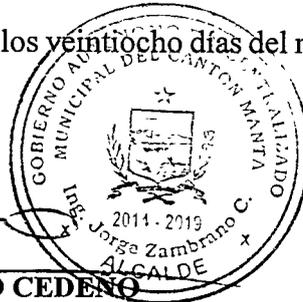
00001856

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO PEREZ", de propiedad de los señores: PEDRO MELQUIADES PEREZ MENDOZA Y NANCY DE LA CRUZ VAQUE SALAZAR, cuyo inmueble se encuentra ubicado en el lote 2 de la manzana C de la urbanización Mar y Cielo, con clave catastral 2-22-29-02-000 con un área de 247,00m²; ubicado en las calles Publicas de la antes citada urbanización de la parroquia Los Esteros de esta Ciudad de Manta.

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

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


ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DE MANTA





Ficha Registral-Bien Inmueble

66316



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

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19006008, certifico hasta el día de hoy 20/03/2019 15:43:03, la Ficha Registral Número 66316.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 2222902000
Fecha de Apertura: martes, 24 de abril de 2018
Superficie del Bien: 247.00m²
Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanizacion Mar y Cielo

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia : TARQUI



LINDEROS REGISTRALES:

REMANENTE, de un lote de terreno ubicado en la Urbanizacion Mar y Cielo de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado como parte del Lote Numero DOS de las Manzana C y queda, con las siguientes medidas y linderos actualizados de la siguiente manera: Por el Frente, trece metros y lindera con Calle Publica; Por Atrás, los mismo trece metros y lindera con Lote Uno; Por el Costado Derecho, diecinueve metros y lindera con calle Publica y Por costado Izquierdo, los mismos diecinueve metros y lindera con Lote Cuatro teniendo una superficie total de: DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	686	03/mar/2009	11.550	11.561
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2423	09/ago/2017	63.348	63.380
COMPRA VENTA	REMANENTE	1341	24/abr/2018	34.935	34.951

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 3] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : martes, 03 de marzo de 2009 Número de Inscripción: 686 Tomo:19
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1301 Folio Inicial:11.550
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:11.561

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de septiembre de 2007

Fecha Resolución:

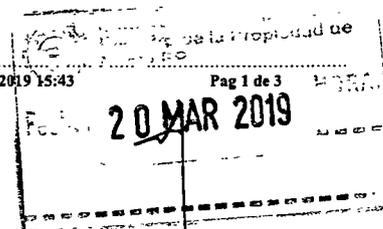
a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con un inmueble ubicado en la Urbanización Mar y Cielo, lote signado con el No. DOS, Manzana "C", Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Con una Superficie total de TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	0903417384	PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	0102844735	QUIROZ ONCE ALFREDO GUSTAVO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1305859843	PARRAGA ALBUJA GINA MIRELLA	CASADO(A)	MANTA	

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





Libro: **Moreira Mendonza**
 COMPRA VENTA
 Número Inscripción: 2344 Fecha Inscripción: 08/oct/2002 Folio Inicial: 21.686 Folio Final: 21.693
00001857
 Registro de: **COMPRA VENTA**
 Inscrito el: miércoles, 09 de agosto de 2017 Número de Inscripción: 2423
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 5623 Folio Inicial: 63.348
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA Folio Final: 63.380
 Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de julio de 2017
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:
 COMPRAVENTA, Lote de terreno ubicado en la Parroquia Los Esteros del Canton Manta. (antes Parroquia Tarqui), con una Superficie total de 104.00m2.
 b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1310665193	CEDEÑO ANDRADE VICTOR ANTONIO	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	0925037285	PEREZ VAQUE NANCY ISABEL	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	0903417384	PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000064701	VAQUE SALAZAR NANCY DE LA CRUZ	CASADO(A)	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] **COMPRA VENTA**
 Inscrito el : martes, 24 de abril de 2018 Número de Inscripción: 1341 Tomo:1
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 2817 Folio Inicial: 34.935
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA Folio Final: 34.951
 Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 23 de abril de 2018
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:
 REMANENTE, de un lote de terreno ubicado en la Urbanizacion Mar y Cielo de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado como parte del Lote Numero DOS de las Manzana C, con una superficie total de: DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

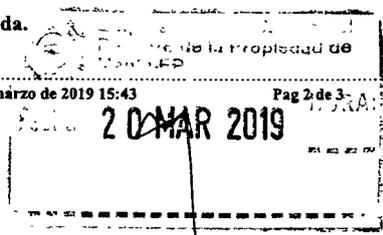
Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	0903417384	PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES	CASADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	0904949336	VAQUE SALAZAR NANCY DE LA CRUZ	CASADO(A)	MANTA	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
<< Total Inscripciones >>	3

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.





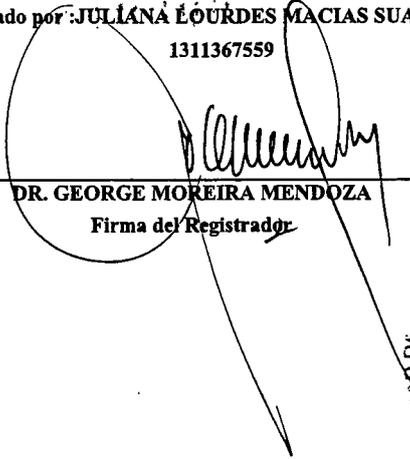
**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**

Emitido a las : 15:43:03 del miércoles, 20 de marzo de 2019

A petición de: CASTRO LOOR YENNY GRACIELA

Elaborado por: JULIANA ÉOURDES MACIAS SUAREZ

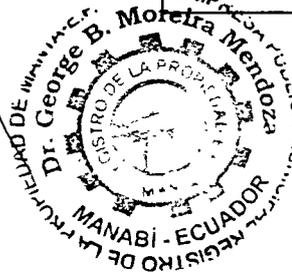
1311367559


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

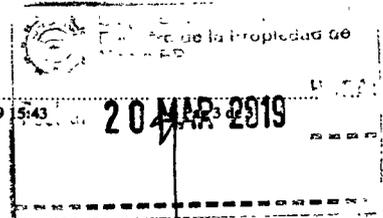


Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.

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



**ESPACIO EN
BLANCO**



EDIFICIO PEREZ
00001858



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO “PEREZ”

MANTA-MANABI-ECUADOR

ARQ. ADIL F. CEDEÑO ANCHUNDIA





DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1 ÁREA DE TERRENO:

Está constituido por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Edificio, esto es la sumatoria de todas las plantas desde la planta baja hasta la terraza, incluidos los balcones y terrazas accesibles.

1.3 ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, las áreas de circulación, escaleras, áreas verdes, área comunal propiamente dicha, etc. Exceptuando el terreno que siendo también área común se la considerará como área de terreno simplemente para efectos del presente estudio.

1.4 ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles del Edificio, en este caso la destinada a departamentos, locales y parqueo, la misma que debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del Edificio.

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

1.5 ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representan una parte del todo del Edificio, correspondiente a cada oficina, local, bodega o parqueo, la sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

NOJA
EN
BLANCO

EDIFICIO PEREZ

00001860



1.6 CUOTA DE AREA COMÚN:

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

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

1. El terreno en que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
2. Los accesos, retiros y gradas.
3. La estructura o elementos resistentes del Edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
6. Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de las oficinas y los locales.
8. Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable del Edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. 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 área vendible, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8 CUOTA DE TERRENO

Representa el costo total de cada área vendible, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de los departamentos, oficina, local o parqueo y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

10000

NOVA
EN
BIANCO

EDIFICIO PEREZ

00001861



2.- DATOS GENERALES:

2.1 UBICACIÓN:

El proyecto se encuentra implantado en un terreno situado en la parroquia Tarqui del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial de esta ciudad.

Su forma es regular, topografía es regular. Está ubicado en la Lotización "Mar y Cielo" lote No. 2 manzana C, con las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Frente:** Lindera con calle publica en 13,00 m.
- **Por Atrás:** Lindera con propiedad del Sr. Víctor A. Cedeño en 13.00 m.
- **Por el Costado Derecho:** Lindera con calle publica en 19,00m.
- **Por el Costado Izquierdo:** Lindera con lote # 4 en 19,00 m.

ÁREA TOTAL DEL LOTE: 247.00 m²

2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio "PEREZ" se compone de **planta baja** posee un Departamento, A-101, el area de circulación vertical y area común(patio-escalera), en la **primera planta alta** posee 2 departamentos B-201 y B-202, y el area de circulación vertical y area común (pasillo).

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

• DESCRIPCIÓN TECNICA DEL EDIFICIO:

- ✓ Cimentación con hormigón armado y muros anclados en la periferia del predio.
- ✓ Estructura de Hormigón Armado.
- ✓ Columnas de hormigón con aletas separadoras que permiten el cruce la armadura de hierro para estructurar las losas armadas que trabajan conjuntamente con la placa colaborante que a la vez sirve de encofrado.
- ✓ Paredes de bloque alivianado enlucido y cubierto con pintura de caucho interior y exteriormente.
- ✓ Escaleras de hormigón armado con revestimiento.
- ✓ Losas y tapa gradas Hormigón Armado de 20 cm. de grosor

MOJA
EN
BLANCO



- ✓ Pisos revestidos de cerámica o similar.
- ✓ Mampostería de bloque alivianado arriostrado según la altura y las longitudes de los elementos.
- ✓ Instalaciones eléctricas empotradas, con red eléctrica de alta, media y baja tensión.
- ✓ Instalaciones de agua fría.
- ✓ Cuartos de baño con juegos de porcelana empotrados y grifería.
- ✓ Cisterna y sistema de agua potable con tubería de polipropileno.
- ✓ Ventanería aluminio anodizado natural y vidrio claro con perfilería tipo europeo.
- ✓ Puertas de madera.

3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

El Edificio "PEREZ" se compone de **planta baja** posee un Departamento, A-101, el area de circulación vertical y area común (patio-escalera), en la **primera planta alta** posee 2 departamentos B-201 y B-202, y el area de circulación vertical y area común (pasillo), y a continuación se detallará la descripción de la distribución de cada uno de los espacios de la siguiente manera:

[REDACTED]

Ubicado en el Nivel + 0.20 m. del Edificio, sobre él se ha implantado Departamento, A-101, áreas comunes como es el patio, cisterna y las respectivas áreas de circulación peatonal.

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

3.1.1 DEPARTAMENTO A-101:

Ubicado en la planta baja, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la Primer Planta Alta, Departamento B-201 y B-202.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Lindera con Area Común (Patio) calle publica en 8.05 m.
- **Por el sur:** Lindera con Area Común (Patio) en 8.05 m.
- **Por el este:** Lindera con Area Común (Patio) en 12.00 m.

HOJA
EN
BLANCO



- **Por el oeste:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 7.95 m, giro hacia el este en 1.00 m, giro hacia el norte en 1.75 m, giro hacia el oeste en 1.10 m, giro hacia el norte en 2,30 m, colindando con Area común (Patio y escalera).
- **AREA:** **98,35 m².**

Ubicado en el Nivel + 3.20 m. del Edificio, sobre él se han implantado los Departamentos B-201 y Departamento B-202, más las respectivas áreas de circulación vertical y peatonal.

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

3.2.1 DEPARTAMENTO B-201:

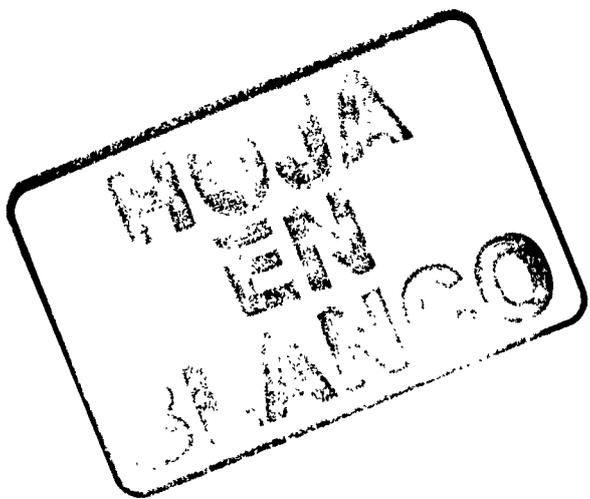
Departamento ubicado en la primera planta alta, contempla Sala, Comedor, Cocina, Baño General, Dormitorio 1, Dormitorio 2, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo-cubierta.
- **Por abajo:** Lindera con la planta baja, Departamento A-101 y area común.
- **Por el norte:** Partiendo del punto este hacia el oeste en 2.15 m, colindando con area común, siga en línea recta hacia el oeste en 9.05 m, linderando con Departamento B-202.
- **Por el sur:** Lindera con espacio aéreo (patio) en 9.05 m.
- **Por el este:** Lindera con espacio aéreo (patio) en 6.45 m.
- **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo (patio) en 6.45 m.
- **AREA:** **58,37 m².**

3.2.2 DEPARTAMENTO B-202:

Departamento ubicado en la primera planta alta, contempla Sala, Comedor, Cocina, Baño General, Dormitorio 1, Dormitorio 2, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo (cubierta).
- **Por abajo:** Lindera con la planta baja, Departamento A-101.
- **Por el norte:** Lindera con espacio aéreo (patio) en 8.55 m.
- **Por el sur:** Lindera con Departamento B-201 en 6.90 m.



EDIFICIO PEREZ

00001864



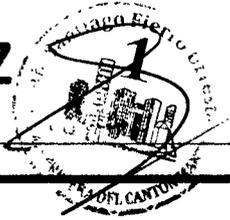
- **Por el este:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 5.35 m, colindando con espacio aéreo (escalera), giro hacia el oeste en 1.60 m, giro hacia el sur en 1.20 m, colindando con area común (pasillo).
- **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo (patio) en 6.45 m.

- **AREA:** **53,20 m².**

HOJA
EN
BLANCO

EDIFICIO PEREZ

00001865



4. INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1 CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados):

PLANTA	AREA COMUN (M ²)	AREA VENDIBLE (M ²)	AREA DE CONSTRUCCION (M ²)
PLANTA BAJA.	148,65	98,35	247,00
PRIMER PLANTA ALTA.	7,58	111,57	119,15
	156,23	209,92	366,15

4.2 ÁREAS GENERALES:

4.2.1 Área total de Terreno -----	247.00 (m ²)
4.2.2 Área Neta Vendible -----	209.92 (m ²)
4.2.3 Total de Área común -----	156.23 (m ²)
4.2.4 Total de Área de Construcción -----	366.15 (m ²)

HOJA
EN
BLANCO

EDIFICIO PEREZ

00001866

5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)	ARE DE TERRENO (M ²)	AREA COMUN (M ²)	AREA BRUTA (M ²)
PLANTA BAJA	DEPARTAMENTO A-101.					
	DEPARTAMENTO A-101	98,35				
	TOTAL:	98,35	46,85	115,71	73,19	171,54
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201					
	DEPARTAMENTO B-201	58,37				
	TOTAL:	58,37	27,80	68,66	43,43	101,80
	DEPARTAMENTO B-202					
	DEPARTAMENTO B-202	53,20				
TOTAL:	53,20	25,35	62,63	39,61	92,81	
TOTAL:		209,92	100,00	247,00	156,23	366,15

6.0 CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	DEPARTAMENTO A-101	98,35	46,85
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201	58,37	27,80
	DEPARTAMENTO B-202	53,20	25,35
TOTAL		209,92	100,00



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO

“PEREZ”

CAPITULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio “PEREZ” se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Las presentes normas tienen por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para llevar a efecto la buena convivencia, vigilancia y seguridad de los copropietarios, moradores y visitantes del Edificio.

Art. 2.- El Edificio “PEREZ” se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los Departamentos, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO II

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio “PEREZ” se encuentra ubicado en la Lotización Mar y Cielo de la parroquia Tarqui de la ciudad de Manta, el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de Planta Baja Y Primera Planta Alta, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

- **PLANTA BAJA:** Ubicada en el Nivel +0,20 m. del Edificio, sobre la cual se han planificado un Departamento A-101, más las respectivas áreas de circulación comunal, como peatonal.
- **PRIMER PLANTA ALTA:** Ubicado en el Nivel +3,20 m. del Edificio, sobre él se han planificado dos departamentos B-201 y B-202, más las respectivas áreas de circulación comunal como escaleras y pasillo.

HOJA
EN
BLANCO



Art. 4.- En los planos del Edificio "PEREZ", adjuntos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, se fija los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas arquitectónicas y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamientos, recreación, 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 III

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS. - Los locales comerciales, el estacionamiento, los Departamentos y las Lavanderías son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor.

Son paredes medianeras las que separan un espacio de otro de distinto propietario y las que separan los espacios vendibles de los espacios de circulación comunal. Las paredes que delimitan a cada área vendible hacia el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo las fachadas, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

El costo del mantenimiento de las áreas comunes se incluirá en la alícuota mensual que determinará el directorio.

Art. 7.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes todos los elementos y áreas 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.

Por lo tanto, las entradas principales tanto peatonales como vehiculares del edificio, el área comunal y las áreas de circulación peatonales comunales como escaleras, ductos son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

HOJA
EN
BLANCO



Art. 8.- 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, con la excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de no haber el propietario pasado esta obligación al arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético en el contrato firmado por las partes.

Art. 9.- 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 o de algún copropietario o usuario, los cuales será de cuenta exclusiva del responsable.

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

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor control del sistema de seguridad;
- d) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor uso de las instalaciones y áreas comunales;
- e) 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;

HOJA
EN
BLANCO



- f) 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;
- g) Permitir al administrador la inspección de sus bienes exclusivos, en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- h) 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 los cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- i) Entre las obligaciones de los copropietarios estarán la aprobación del cobro de los gastos comunales, como son las alcúotas ordinarias y extraordinarias, cuyos pagos deberán realizarse mediante una tarjeta de crédito.
- j) Además deberán contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración conservación, prima de seguros y mejoras de los bienes comunes del edificio de acuerdo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alcúotas.
Estas cuotas deberán ser canceladas 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 legal correspondiente;
- k) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del edificio, estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- l) El derecho de acceso y uso del interior de los bienes exclusivos es potestad de los propietarios de los mismos;
- m) Los copropietarios tienen la obligación de respetar y hacer respetar las leyes y normas de este reglamento.

HOJA
EN
BLANCO



CAPITULO IV

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 13.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio residencial, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada bien exclusivo representa porcentualmente con relación al edificio.

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

CUADRO DE ALICUOTAS

PLANTA	ESPACIO	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	DEPARTAMENTO A-101.	46,85
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201.	27,80
	DEPARTAMENTO B-202.	25,35
		100,00

CAPITULO V

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 14.- Está prohibido a los copropietarios arrendatarios y en general a todas las personas que ejercen derecho de uso bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún título de mejora, los bienes comunes del edificio.

HOJA
EN
BLANCO



- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de sus bienes exclusivos, contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o altere el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas tóxicas, insalubres o mal olientes.
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada bien exclusivo.
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- i) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto residencial salvo con autorización de la Asamblea de copropietarios.
- j) 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 sometidos el Edificio.
- k) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- l) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce bienes exclusivos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los bienes, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- m) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 este reglamento.

CAPITULO VI

DE LAS SANCIONES

03/11/2017

HOJA
EN
BLANCO



Art. 15.- 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 segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un Salario Mínimo Vital.
- c) 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 u obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la Asamblea general.
- d) 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.
- e) 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 estos, por la Asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 16.- 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.

HOJA
EN
BLANCO



En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al conjunto residencial y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 17.- 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 VII

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 18.- son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y el Administrador.

Art. 19.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes legales o mandatarios; regula la conservación y administración del Edificio así como las relaciones de los con copropietarios, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.

Art. 20.- 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. 21.- 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, lo solicite el Administrador, o por lo menos cinco copropietarios.

La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el Director y cuándo éste no lo hiciere por petición del Administrador o de los cinco o más copropietarios dentro de los ocho días posteriores

HOJA
EN
BLANCO



de solicitarla, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negatividad del Director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 22.- 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. 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 acta notariada o por medio de una carta cursada al Director, los que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del Edificio.

Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

HOJA
EN
BLANCO



Art. 28.- Se requerirá el 70% de los votos de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias, la aprobación de cuotas extraordinarias o para rever decisiones de la Asamblea.

Art. 29.- 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) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o mejoramientos de los bienes comunes en sus bienes exclusivos, cuando haya comprobado que son necesarias o en beneficio del Edificio.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) 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.

**HOJA
EN
BLANCO**



- j) 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.
- k) 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. 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.

CAPITULO VIII

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art. 30.- El Directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales, un secretario y sus respectivos suplentes y por el Administrador, sin derecho a voto.

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 32.- Para ser Director, vocal o Secretario se requiere ser copropietario del conjunto residencial. 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. 33.- 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 éste 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 ésta.

**HOJA
EN
BLANCO**



Art. 34.- 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, por las leyes y reglamentos.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del conjunto residencial 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 conjunto residencial.

Art. 36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "PEREZ", en lo relacionado 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 necesiten 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 Administrador.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios 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 ejecutivas, 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.

**HOJA
EN
BLANCO**



- 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 año próximo.
- l)** Conservar en orden los títulos de los inmuebles, 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 ésta construido el Edificio, 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 de entrega recepción a su sucesor.
- n)** Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o)** Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p)** Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q)** Asistir a las reuniones de la Asamblea general y del Directorio.
- r)** Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s)** Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
- t)** Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u)** Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea general.
- v)** Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w)** Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.
- x)** Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

HOJA
EN
BLANCO



Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la Asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto de forma indefinida por períodos iguales.

Sus funciones son asistir a las Asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

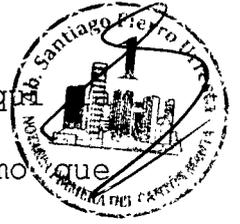
Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más de 50%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

Arq. Adil F. Cedeño A.

1016-02-297494.

**HOJA
EN
BLANCO**

00001881



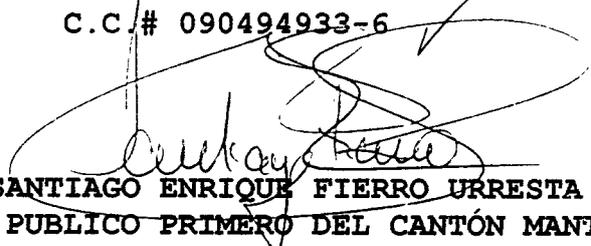
33 del Foro de Abogados de Manabí. - Hasta aquí
minuta que los otorgantes se ratificas, el mismo que
queda elevada a escritura pública con el valor legal.
- Leída esta escritura a la otorgante de principio a
fin en alta y clara voz, la aprueba y firma en unidad
de acto conmigo el Notario, en unidad de acto. DOY
FE. -


PEDRO MELQUIADES PÉREZ MENDOZA

C.C.#090341738-4


NANCY DE LA CRUZ VAQUE SALAZAR

C.C.# 090494933-6


AB. SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA.

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE **SEGUNDO**
TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA
FECHA DE SU OTORGAMIENTO, EL NOTARIO.- ESC N°. 2019-13-08-01-P.01904.


Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA



AB. SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTON MANTA

**HOJA
BLANCO**

00001882

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

32

Número de Repertorio:

6460

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 Treinta y uno de Octubre de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 32 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0904949336	VAQUE SALAZAR NANCY DE LA CRUZ	PROPIETARIO
0903417384	PEREZ MENDOZA PEDRO MELQUIADES	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	2222902000	66316	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO B- 202	2222902003	72531	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO B- 201	2222902002	72530	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO A- 101	2222902001	72529	PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

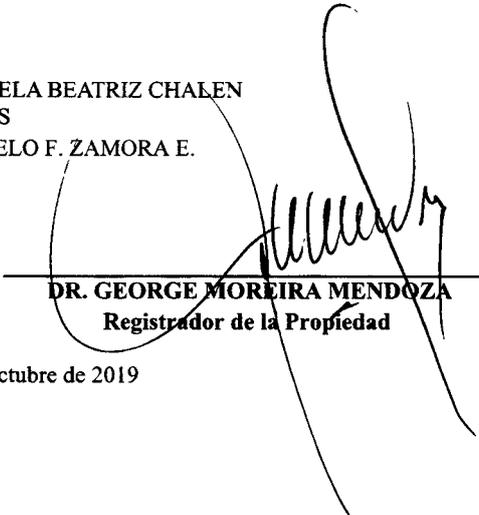
Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 31-oct/2019

Usuario: marcelo_zamora1

Revisión jurídica por: GRACIELA BEATRIZ CHALEN
SALTOS

Inscripción por: MARCELO F. ZAMORA E.


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, jueves, 31 de octubre de 2019