



# OCCUPACION Y DATOS DE LOCALIZACION

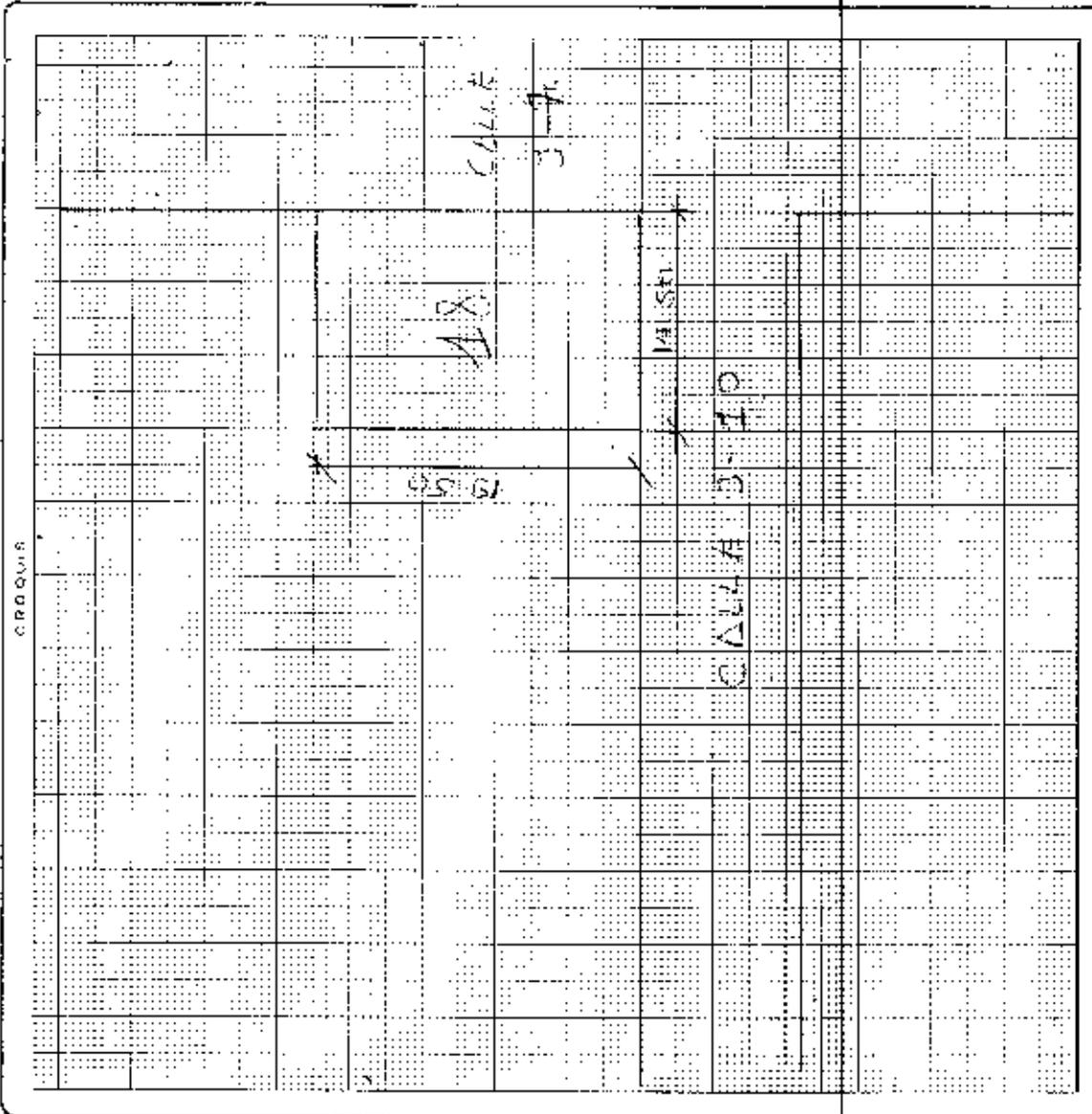
NO  SI  
 REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO: HOJA N° 11-11  
 DIRECCION: Barrio JOYAV  
 Calle: 5-10 - 5-9  
 ZONA: OMOGENEA  
 ZONA SEGUN VALOR: N° 5A2  
 LOCALIZAR LA DIRECCION: PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO

## EL LOTE

NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE: 2  
 TIENE INTERIOR:   
 POR PASAJE PEATONAL:   
 POR PASAJE VEHICULAR:   
 POR CALLE:   
 POR AVENIDA:   
 POR EL MALECON:   
 POR LA PLAYA:   
 DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO: 0.1 METROS  
 SOBRE LA RASANTE:   
 BAJO LA RASANTE:   
 SERVICIOS DEL LOTE:

LA VIA PRINCIPAL:  TIERRA  NO EXISTE  
 LASTRE  SI EXISTE  
 ALONA DE H:3  NO EXISTE  
 ADQUIN  SI EXISTE  
 ASFALTO CEMENTO  NO EXISTE  
 NO TIENE ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO  SI EXISTE  
 O ADQUINO BALOSA  SI EXISTE

LA VIA:  NO EXISTE  SI EXISTE  
 NO EXISTE  SI EXISTE  
 NO EXISTE  SI EXISTE  
 NO EXISTE  SI EXISTE  
 NO EXISTE  SI EXISTE



OBSERVACIONES:  
CHAMBI DE NO. DE LOTE  
POR CALLE 5-10  
2-97  
REC. P. F. 109  
11-09-98  
K.D.A

### FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

sin edificación:  1  
 con edificación:  2  
 USO DEL AREA SIN EDIFICACION:  1  
 2  
 otro uso:  3  
 otro uso:  3  
 NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS:   
 NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION:



2012218



Factura: 001-004-000008268

20151308001P05411

PROTOCOLIZACIÓN 20151308001P05411

FECHA DE OTORGAMIENTO: 27 DE JULIO DEL 2015  
OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA  
DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTO PROTOCOLIZADO:  
NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO:  
CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
GILER MOREIRA ROSA ISABEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308833814

OBSERVACIONES:

PROTOCOLIZACIÓN 20151308001P05411

FECHA DE OTORGAMIENTO: 27 DE JULIO DEL 2015  
OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA  
DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTO PROTOCOLIZADO:  
NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 0  
CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
GILER MOREIRA ROSA ISABEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308833814

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A): GUANDLUIA GUANDLUIA JORGE NELSON  
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA



**CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ISABEL"; OTORGA LA SEÑORA ROSA ISABEL GILER MOREIRA . -**

**CUANTÍA: INDETERMINADA.**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintisiete de Julio del año dos mil quince, ante mí, **ABOGADO JORGE NELSON GUANOLUISA G.**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparece y declara, la señora **ROSA ISABEL GILER MOREIRA**, por su propio derecho, de estado civil soltera. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertida que fue la compareciente por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ISABEL"** así como examinada que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, 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 "ISABEL"**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Comparece a la Protocolización de esta Escritura, la señora **ROSA ISABEL GILER MOREIRA** por su propio y personal derecho, hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- a) declara la compareciente que es propietaria de un inmueble ubicado en la calle J-DIEZ Y J-SIETE, de

*[Handwritten signature and notes]*

la parroquia tarqui del cantón Manta, Provincia de Manabí. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas; POR EL FRENTE: Calle J-diez y con quince metros; POR ATRAS: Con propiedad del señor Eliecer Mantuano y quince metros ; POR EL COSTADO DERECHO: Con propiedad del señor Eliecer Mantuano y veinte metros; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Calle publica con veinte metros. TENIENDO UNA AREA TOTAL DE TRESCIENTOS METROS CUADRADOS. Bien inmueble que fue adquirido por los comparecientes, por compra que le hicieron a los señores MOREIRA DE LA CRUZ PEDRO JOSE Y OCHOA OCHOA EMILDA RAFAELA, mediante escritura pública de Compraventa, autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta con fecha quince de Marzo de mil novecientos noventa y nueve, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el veintidós de Marzo de mil novecientos noventa y nueve, bajo el número 380. Se ha realizado una venta quedando un remanente de DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas; POR EL FRENTE: Con 15,00 metros y calle J-10; POR ATRAS: Con 15,00 metros y área otorgada a Viviana Mera Giler; POR EL COSTADO DERECHO: Con 15,00 metros y propiedad de Eliecer Mantuano ( hoy propiedad de José Andrés Franco Vélez) ; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Calle publica con veinte metros., que se encuentra libre de todo gravamen; b) Dentro del remanente del referido bien inmueble se ha construido El Edificio " ISABEL", compuesto de un bloque general esquinero, que incorpora en planta baja cuatro locales comerciales signados como 101, 102, 103 y 104; en el primer piso alto se encuentra un solo departamento signado como 201; mientras que en el segundo piso alto se desarrollan dos departamentos signados como 301 y 302. La terraza se convierte de uso común al igual que el área de soportal en planta baja; las escaleras de acceso hacia los niveles superiores.- TERCERA:



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



**Ficha Registral-Bien Inmueble**

**19840**

Avenida 4 y Calle U

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 19840:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 03 de febrero de 2010*  
 Parroquia: Tarquí  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 3012818000



**LINDEROS REGISTRALES:**

El lote de terreno ubicado en la calle J- diez y J. siete de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta que tiene los siguientes linderos y medidas. **POR EL FRENTE:** Calle J- diez, con quince metros. **POR ATRAS:** Con propiedad del Sr. Elicer Mantuano y quince metros. **POR EL COSTADO DERECHO:** Con Propiedad del Sr. Elicer Mantuano y veinte metros. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Calle planificada con veinte metros. Superficie total: TRESCIENTOS METROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL RESTANTE DEL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	320 26/02/1997	191
Compra Venta	Compraventa	380 22/03/1999	237
Compra Venta	Compraventa	2.124 30/06/2015	43.628

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**3 Compraventa**  
 Inscrito el: *miércoles, 26 de febrero de 1997*  
 Tomo: I Folio Inicial: 191 - Folio Final: 191  
 Número de Inscripción: 320 Número de Repertorio:  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: *jueves, 13 de febrero de 1997*  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

608



a.- Observaciones:  
 Lote de terreno ubicado en la Parroquia Tarquí del Cantón Manta, con una Sup. de Trescientos metros Cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:  
 Calidad Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social  
 Comprador 13-01431621 Moreira de la Cruz Pedro Jose  
 Comprador 80-0000000036304 Ochoa Ochoa Emilda Rafaela

Estado Civil: Doncello Domicilio: Manta  
 Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP  
 Manta  
 Fecha: 08 JUL de 2015  
 Firma: [Handwritten Signature]



80-0000000039180 Mantuano Antonio Eliecer

(Ninguno) Manta

2 / 3 Compraventa

Inscrito el: lunes, 22 de marzo de 1999

Tomo: 1 Folio Inicial: 237 - Folio Final: 237

Número de Inscripción: 380 Número de Repertorio: 738

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 15 de marzo de 1999

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El lote de terreno ubicado en la calle J- diez y J- siete de la parroquia Tarqui del Cantón Manta. Con una superficie total de Trescientos metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000036302	Giler Moreira Rosa Isabel	Soltero	Manta
Vendedor	13-01431621	Moreira de la Cruz Pedro Jose	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000036304	Ochoa Ochoa Emilda Rafaela	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	320	26-feb-1997	191	

3 / 3 Compraventa

Inscrito el: martes, 30 de junio de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 43.628 - Folio Final: 43.639

Número de Inscripción: 2.124 Número de Repertorio: 5.193

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de junio de 2015

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con una parte del terreno, el mismo que está ubicado en el Barrio Jocay Calle J-10 y 17 de Parroquia Tarqui del Cantón Manta, y que de acuerdo al Certificado de Autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta que se adjunta, tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Cinco metros y lindera con calle J-7. POR ATRÁS: Los mismos cinco metros y lindera con propiedad del Sr. Eliecer Mantuano. POR EL COSTADO DERECHO: Quince metros y lindera con propiedad de la Sra. Giler Moreira Rosa Isabel, y POR EL COSTADO IZQUIERDO: Los mismos quince metros y lindera con propiedad del Sr. Eliecer Mantuano. Teniendo una Superficie total de **S E T E N T A Y C I N C O M E T R O S C U A D R A D O S .**

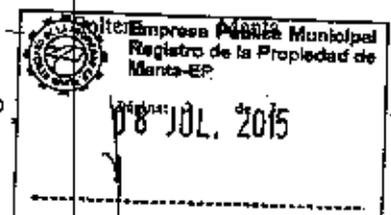
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-11925158	Mera Giler Viviana Elizabeth	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000036302	Giler Moreira Rosa Isabel		

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

Certificación impresa por: MARC

Fecha Registral: 19940





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



Libro: Compra Venta      No. Inscripción: 380      Fec. Inscripción: 22-mar-1999      Folio Inicial: 237

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	3		

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

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

Emitido a las: 9:42:18 del miércoles, 08 de julio de 2015

A petición de: *Rosa Citer*

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador



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

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

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

08 JUL 2015

Firma

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 072951



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO SOLAR Y CONSTRUCCION en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en . . . . .

perteneciente a . . . . .  
ubicada a GILER MOREIRA ROSA  
CALLE J-10 J-7 PARROQUIA TARQUI  
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE . . . . . asciende a la cantidad  
de \$1.05958.39 CILNTO CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO DOLARES CON 39/100 .  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ME . . . . .

23 DE JULIO DE 2015

Manta, . . . . . de . . . . . del 20 . . . . .



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
Ing. Ana Flaqueada  
ANALISTA DE BALANZA

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS



Nº 125193

No. Certificación: 125193

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 33589

Fecha: 23 de julio de 2015

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: 3-01-28-18-000

Ubicado en: CALLE J-10 J-7 PARROQUIA TARQUI

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 225,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario  
GILER MOREIRA ROSA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	11137,50
CONSTRUCCIÓN:	94820,89
	<b>105958,39</b>

Son: CIENTO CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO DOLARES CON TREINTA Y NUEVE 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 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015".

Ab. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 23/07/2015 11:46:11



# G A D Manta



No. 184 - 0869

## AUTORIZACIÓN

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a la **SRTA. ROSA ISABEL GILER MOREIRA** para que celebre escritura de **ÁREA SOBRANTE - REMANENTE** de terreno de su propiedad, ubicado en la Calle J-10 y Calle J-7 del Barrio Jocay de la parroquia Tarquí del Cantón Manta, Clave Catastral No. 3012818000, con las siguientes medidas y linderos:

**Frente:** 15,00m - Calle J-10

**Atrás:** 15,00m - Area otorgada a Viviana Mera Giler

**Costado derecho:** 15,00m - Propiedad de Eliécer Mantuano (hoy propiedad de José Andrés Franco Vélez)

**Costado izquierdo:** 15,00m - Calle J-7

**Área total:** 225,00m<sup>2</sup>.

Manta, abril 17 de 2015

Arg. Jonathan Orozco Cobaña  
**DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO**  
F. H. B.



*El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a la inspección en el lugar que indicó de buena fe el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificador, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.*

*[Firma]*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO**

**APROBACION DE SUBDIVISION - REMANENTE**

No. 184 - 0869

*(Para efectos de celebración de escrituras, este documento solo tendrá validez si está acompañado de la autorización para escrituras emitida por esta Dirección).*

Esta Dirección aprueba la Subdivisión-Remanente de terreno propiedad de la **SRTA. ROSA ISABEL GILER MOREIRA**, ubicado en la Calle J-10 y Calle J-7 del Barrio Jocay de la parroquia Tarqui del Cantón Manta, Clave Catastral No. 3012818000, el mismo, conforme escritura determina una superficie total de 300,00m<sup>2</sup> en total.

**MEDIDAS y LINDEROS SEGUN ESCRITURA: 300,00m<sup>2</sup> (escritura inscrita el 22 de marzo de 1999 y autorizada por la Notaría Tercera el 15 de marzo de 1999).**

**Frente:** 15,00m - Calle J-10

**Atrás:** 15,00m - Propiedad del Sr. Eliécer Mantuano (hoy propiedad particular).

**Costado derecho:** 20,00m - Propiedad del Sr. Eliécer Mantuano (hoy propiedad de José Andrés Franco Vélez).

**Costado izquierdo:** 20,00m - Calle planificada (Calle J-7).

**Área total:** 300,00m<sup>2</sup>.

**AREA OTORGADA CON ANTERIORIDAD A FAVOR DE LA SRTA. VIVIANA ELIZABETH MERA GILER: 75,00m<sup>2</sup> (Aprobación de Subdivisión No. 142-0667 de marzo 25 de 2015).**

**AREA TOTAL SOBRANTE-REMANENTE PROPIEDAD DE LA SRTA. ROSA ISABEL GILER MOREIRA: 225,00m<sup>2</sup>.**

**Frente:** 15,00m - Calle J-10

**Atrás:** 15,00m - Area otorgada a Viviana Mera Giler

**Costado derecho:** 15,00m - Propiedad de Eliécer Mantuano (hoy propiedad de José Andrés Franco Vélez)

**Costado izquierdo:** 15,00m - Calle J-7

**Área total:** 225,00m<sup>2</sup>

Manta, abril 17 de 2015

Arq. Jonathan Orozco Cabezas  
**DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO**  
F. H. E.



*El presente documento se emite de acuerdo a la autorización emitida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, existiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.*



CIDADANIA 130393381-4  
GILER MOREIRA ROSA ISABEL  
MANABI/PORTOVIEJO/RIO CHICO  
20 FEBRERO 1960  
001-0082-00163 F  
MANABI/PORTOVIEJO  
PORTOVIEJO 1960



*[Handwritten signature]*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* ES99912222  
TERO  
MARIA VENDEDOX  
FRANCISCO GILER  
NELLY MOREIRA  
MANTA 02/03/2009  
027/03/2021  
0843414



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CORREO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2010



**037**  
037-0198 1303933814  
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
GILER MOREIRA ROSA ISABEL

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2  
PROVINCIA MANTA TARIQUI CENTRO DE  
CANTON PARRISOLAN ZONA  
*[Handwritten signature]*  
PRESIDENTA DE LA JUNTA



# G A D Manta



No. 821-SM-E-PGL  
Manta, mayo 25 de 2015

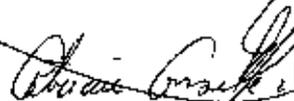
Señora  
Rosa Isabel Giler Moreira  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 017-JOZC-ALC-MANTA, de fecha 25 de Mayo del 2015, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Propiedad Horizontal del edificio "ISABEL", de propiedad de la señora Rosa Isabel Giler Moreira, ubicado en el predio de clave catastral No. 301281000, parroquia Tarqui, cantón Manta.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

  
S.E. Patricia González López  
SECRETARÍA MUNICIPAL ENC.



Gabriela D.



# MANTA



## RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 017-JOZC-ALC-MANTA APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "ISABEL"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO  
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA



### CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 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: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye



el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”.

**Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta**, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su **artículo 291**, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. **El artículo 331**, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el **artículo 332**, establece, 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**, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, la señora Rosa Isabel Giler Moreira, solicitan la aprobación al estudio incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio “ISABEL”

**Que**, mediante Oficio No. 0434-DPUM-JOC, de fecha 29 de abril de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0089-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo Sánchez, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:



# Manta

G A D



**1.- ANTECEDENTES:** La Señora Rosa Isabel Giler Moreira, es propietaria de un lote ubicado en la calle J-10 y J-7, barrio Jocay, clave catastral No. 3012818000, parroquia Terqui, cantón Manta, el mismo que de acuerdo a la subdivisión - Remanente y Autorización No. 184-0869 de fecha 17/04/2015, especifica un área sobrante - remanente de 225.00m<sup>2</sup>.

Conforme al Certificado de Solvencia emitido por la Registraduría de la Propiedad con fecha 20 de marzo 2015, el predio descrito anteriormente se encuentra libre de gravamen.

## 2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio "ISABEL", se compone de un bloque general esquinero, que incorpora en planta baja cuatro locales comerciales signados como 101, 102, 103 y 104; en el primer piso alto se encuentra un solo departamento signado como 201; mientras que en el segundo piso alto se desarrollan dos departamentos signados como 301 y 302. La terraza se convierte de uso común al igual que el área de soportal en planta baja; las escaleras de acceso hacia los niveles superiores.

## 3.- AREAS GENERALES

- AREA TOTAL DE TERRENO:
- AREA NETA
- AREA COMUN
- AREA TOTAL

225.00m<sup>2</sup>  
 625.43m<sup>2</sup>  
 336.13m<sup>2</sup>  
 961.56m<sup>2</sup>

## 4.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios de propiedad horizontal correspondiente del edificio "ISABEL" y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta de la Declaratoria de Propiedad Horizontal Art. 33: Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio "ISABEL" de propiedad de la señora Rosa Isabel Giler Moreira.

Que, mediante memorando No. 0963-DGJ-GVG-2015, de fecha 13 de Mayo de 2015 suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por la señora Rosa Isabel Giler Moreira, en el sentido de que se realice el trámite de aprobación al estudio incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ISABEL", en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ISABEL", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora Rosa Isabel Giler Moreira; 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



# G A D Manta



Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ISABEL", de propiedad de la Sra. Rosa Isabel Giler Moreira, ubicado en la calle J-10 y J-7 barrio Jocay, clave catastral No. 3012818000, Parroquia Tarqui - Cantón Manta; y, la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso 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:

- 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "ISABEL" de propiedad de la señora Rosa Isabel Giler Moreira, ubicado en el predio de clave catastral No. 3012818000, ubicado en el barrio Jocay, calle J-10 y J-7 de la parroquia Tarqui y cantón Manta; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.
- 2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.
- 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veinticinco días del mes de mayo del año dos mil quince

Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
ALCALDE DE MANTA



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0102348



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON 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 .....

**GILER MOREIRA ROSA**

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

Manta, 23 de Julio de 2015

VALIDO PARA EL CLAVE  
3012818000 CALLE J-10 J-7 PARROQUIA TARQUI

Manta, veinte y tres de julio del dos mil quince



*[Firma manuscrita]*  
Enero, Juliana Rodríguez  
RECAUDACIÓN



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

# 911

000068198

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: : ROSA ISABEL GILER MOREIRA  
 NOMBRES :  
 RAZÓN SOCIAL: CALLE J- 10 Y J-7 PARROQUIA TARCUI  
 DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
 AVALÚO PROPIEDAD:  
 DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 380194  
 MARGARITA ANCHUNDIA L  
 CAJA:  
 FECHA DE PAGO: 20/07/2015 16:04:02



### DESCRIPCIÓN

### VALOR

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

VALIDO HASTA: domingo, 10 de octubre de 2015  
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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



# Estudio de Propiedad Horizontal

## EDIFICIO "ISABEL"

**ROSA ISABEL GILER MOREIRA**

**3012818000**

**ABRIL 2015**

CPMC AUTÓNOMO DE SANTA LARA  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LARA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTACTO URBANO

**REVISADO**

Fecha: 27/04/2015

27/04/2015

## 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

## 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.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

### 1.3.- ÁREA 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.- ÁREA NETA VENDIBLE.

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

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

### 1.5.- ALÍCUOTA.

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

### 1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

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

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

- El terreno en el 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 o locales.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos

## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ISABEL"

### 1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

### 1.8.- VALOR DEL LOCAL.

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

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

## 2.- DATOS GENERALES.

### 2.1.- ANTECEDENTES.

La señorita **ROSA ISABEL GILER MOREIRA** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "ISABEL", para lo cual, propone 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 "ISABEL" se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral No. 3012818000, se ubica en la Calle J-10 y Calle J-7 del Barrio Jocay de la parroquia Tarqui del cantón Manta. Inicialmente de acuerdo a la escritura de compraventa inscrita el 22 de marzo de 1999, el predio en general detalla una cabida de superficie mayor, sin embargo, una vez efectuada una desmembración de parte del solar en mención y conforme documento emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal se describe un Remanente de terreno que posee las siguientes medidas y linderos:

Frente (Norte):	15,00m – Calle J-10
Atrás (Sur):	15,00m – Área otorgada a Viviana Mera Giler
Costado derecho (Este):	15,00m - Propiedad de Eliécer Mantuano (hoy propiedad de José Andrés Franco Vélez).
Costado izquierdo (Oeste):	15,00m – Calle J-7
Área total:	225,00m <sup>2</sup>

### 2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio "ISABEL" se compone de un bloque general esquinero, que incorpora en planta baja cuatro locales comerciales signados como 101, 102, 103 y 104; en el primer piso alto se encuentra un sólo departamento signado como 201; mientras que en el segundo piso alto se desarrollan dos departamentos signados como 301 y 302. La terraza se convierte de uso común al igual que el área de soportal en planta baja así como también las escaleras de acceso hacia los niveles superiores.

El Edificio "ISABEL" presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

## **Estudio de Propiedad Horizontal** **Edificio "ISABEL"**

### **3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS LOCALES y DEPARTAMENTOS.**

#### **3.1.- LOCAL 101 (33,74m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio propiamente mencionado de local, incorporando un medio baño. Ubicado en la planta baja, se accede directamente desde el área común de soportal existente para la calle J-10; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el departamento 201 y con el área común de escalera

**Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio

**Por el Norte:** Lindera con el área común de soportal existente para la Calle J-10 en 3,20m

**Por el Sur:** Lindera con el local 104 en 4,65m

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,15m; desde este punto gira hacia el Este en 1,45m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera; desde este punto gira hacia el Sur en 4,40m y lindera con propiedad de José Franco Vélez.

**Por el Oeste:** Lindera con el local 102 en 8,55m

**Área total:** 33,74m<sup>2</sup>.

#### **3.2.- LOCAL 102 (34,20m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio propiamente mencionado de local, incorporando un ambiente privado que alberga una escalera de caracol para conexión con el departamento 201 del nivel superior. Ubicado en la planta baja, se accede directamente desde el área común de soportal existente para la calle J-10; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el departamento 201

**Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio

**Por el Norte:** Lindera con el área común de soportal existente para la Calle J-10 en 4,00m

**Por el Sur:** Lindera con el local 104 en 4,00m

**Por el Este:** Lindera con el local 101 en 8,55m

**Por el Oeste:** Lindera con el local 103 en 8,55m

**Área total:** 34,20m<sup>2</sup>.

#### **3.3.- LOCAL 103 (37,81m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio propiamente mencionado de local, incorporando un medio baño. Ubicado en la planta baja (esquina), se accede directamente desde el área común de soportal existente para la calle J-10 y para la calle J-7; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el departamento 201

**Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio

**Por el Norte:** Lindera con el área común de soportal existente para la Calle J-10 en 4,30m

**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 0,13m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,18m y lindera en sus tres extensiones con el local 104.

**Por el Este:** Lindera con el local 102 en 8,55m

**Por el Oeste:** Lindera con el área común de soportal existente para la Calle J-7 en 8,80m

**Área total:** 37,81m<sup>2</sup>.

#### **3.4.- LOCAL 104 (55,94m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio propiamente mencionado de local. Ubicado en la planta baja, se accede directamente desde el área común de soportal existente para la calle J-7; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el departamento 201

**Por abajo:** Lindera con terreno del Edificio

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 8,78m y lindera con los locales 101 y 102 y mínima parte del local 103; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,18m y lindera en sus dos extensiones con el local 103.

**Por el Sur:** Lindera con área otorgada a Viviana Mera Giler en 12,95m

**Por el Este:** Lindera con propiedad de José Franco Vélez en 4,40m

**Por el Oeste:** Lindera con el área común de soportal existente para la Calle J-7 en 4,15m

**Área total:** 55,94m<sup>2</sup>

## Estudio de Propiedad Horizontal Edificio "ISAFI"

### 3.5.- DEPARTAMENTO 201 (233,43m<sup>2</sup>).

Conformado por los espacios de sala-comedor con baño social y salida hacia un balcón esquinero, un estudio que permite la conexión con el local 102 de planta baja a través de una escalera de caracol, cocina, lavandería, dormitorios 1, 2, 3 y 4, cada uno poseyendo baño particular.

Ubicado en el primer piso alto, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite ingresar a través de las escaleras de acceso y hall de uso común del Edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con los departamentos 301 y 302 y en mínima parte con el área común de hall-escalera del nivel superior.

**Por abajo:** Lindera con los locales 101, 102, 103 y 104, con el área común de escalera y soportal del nivel inferior y con espacio aéreo hacia las aceras pertenecientes de las calles J-10 y J-7.

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 4,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,90m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,20m y lindera en sus cinco extensiones con espacio aéreo hacia la acera perteneciente a la Calle J-10; desde este punto gira en línea curva en dirección Sur-Oeste en una longitud de 1,88m y lindera con espacio aéreo hacia la acera que intercepta la Calle J-10 con la Calle J-7.

**Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el área otorgada a Viviana Mera Güler y en mínima parte hacia la acera perteneciente a la calle J-7 en 15,50m.

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,60m y lindera con vacío hacia la propiedad de José Franco Vélez y en mínima parte hacia la acera perteneciente a la calle J-10, desde este punto gira hacia el Oeste en 4,65m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,60m; desde este punto gira hacia el Este en 4,65m; y lindera en sus tres extensiones con el área común de hall-escalera existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 8,80m y lindera con vacío hacia la propiedad de José Franco Vélez.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 6,30m; desde este punto gira hacia el Este en 1,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,05m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,45m y lindera en sus cinco extensiones con espacio aéreo hacia la acera perteneciente a la Calle J-7.

Área total: 233,43m<sup>2</sup>.

### 3.6.- DEPARTAMENTO 301 (113,08m<sup>2</sup>).

Conformado por los espacios de sala-comedor con baño social y salida hacia un balcón esquinero, cocina, dormitorios 1 y 2, cada uno poseyendo baño particular.

Ubicado en el segundo piso alto, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite ingresar a través de las escaleras de acceso y hall de uso común del Edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos.

**Por arriba:** Lindera con la terraza de uso común.

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

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 4,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,90m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,20m y lindera en sus cinco extensiones con espacio aéreo hacia la acera perteneciente a la Calle J-10; desde este punto gira en línea curva en dirección Sur-Oeste en una longitud de 1,88m y lindera con espacio aéreo hacia la acera que intercepta la Calle J-10 con la Calle J-7.

**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,60m y lindera en sus dos extensiones con el área común de hall-escalera existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,40m; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 302.

**Por el Este:** Lindera con vacío hacia la propiedad de José Franco Vélez y en mínima parte hacia la acera perteneciente a la calle J-10 en 4,60m.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 6,30m; desde este punto gira hacia el Este en 1,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m y lindera en sus tres extensiones con espacio aéreo hacia la acera perteneciente a la Calle J-7.

Área total: 113,08m<sup>2</sup>.

**Estudio de Propiedad Horizontal**  
**Edificio "ISAHEL"**

**3.7.- DEPARTAMENTO 302 (117,23m<sup>2</sup>).**

Conformado por los espacios de sala-comedor con baño social, cocina, dormitorios 1, 2 y 3, cada uno poseyendo baño particular.

Ubicado en el segundo piso alto, corresponde a un departamento unifamiliar al cual se permite ingresar a través de las escaleras de acceso y hall de uso común del Edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza de uso común.

Por abajo: Lindera con el departamento 201

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 10,00m y lindera en una parte con el área común de hall-escalera existente para este nivel y en otra parte con el departamento 301; desde este punto gira hacia el Sur en 3,40m; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera en sus dos extensiones con el departamento 301

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área otorgada a Viviana Mera Giler y en mínima parte hacia la acera perteneciente a la calle J-7 en 15,50m.

Por el Este: Lindera con vacío hacia la propiedad de José Franco Vélez en 8,80m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 0,95m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,45m y lindera en sus tres extensiones con espacio aéreo hacia la acera perteneciente a la Calle J-7.

Área total: 117,23m<sup>2</sup>

## REGLAMENTO INTERNO

### CAPITULO 1.

#### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

Art. 2.- El Edificio "ISABEL" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

### CAPITULO 2.

#### DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "ISABEL" se encuentra ubicado en la en la Calle J-10 y Calle J-7 del Barrio Jocay de la parroquia Tarqui del cantón Manta, posee la Clave Catastral No 3012818000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general esquinero, que incorpora en planta baja cuatro locales comerciales signados como 101, 102, 103 y 104; en el primer piso alto se encuentra un sólo departamento signado como 201; mientras que en el segundo piso alto se desarrollan dos departamentos signados como 301 y 302. La terraza se convierte de uso común al igual que el área de soportal en planta baja así como también las escaleras de acceso hacia los niveles superiores.

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

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

### CAPITULO 3.

#### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

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

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

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

EDIFICIO "ISABEL"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÛN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA (LOCALES 101 - 102 - 103 y 104)	161,69	63,31	225,00
1er. PISO ALTO (DEPARTAMENTO 201)	233,43	12,09	245,52
2do. PISO ALTO (DEPARTAMENTOS 301 y 302)	230,31	15,21	245,52
TERRAZA COMÛN	0,00	245,52	245,52
<b>TOTALES</b>	<b>625,43</b>	<b>336,13</b>	<b>961,56</b>

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO:	225,00
4.4.- TOTAL DE AREA NETA:	625,43
4.5.- AREA COMÛN TOTAL:	336,13
4.6.- AREA TOTAL:	961,56

TRONCALÓN, MO DESDE PRIVILIGIADO  
MUNICIPAL DEL GOBIERNO LOCAL  
DISTRITO DE SAN JUAN DE LOS RIOS  
AREA DE OBRAS Y SERVICIOS

REVISADO

Fecha: 29 de Julio 2015

Handwritten signature and date: 29 de Julio 2015

## 5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO

## EDIFICIO "ISABEL"

LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÚN M2	AREA TOTAL M2
LOCAL 101	33,74	0,0539	12,14	18,13	51,87
LOCAL 102	34,20	0,0547	12,30	18,38	52,58
LOCAL 103	37,81	0,0605	13,60	20,32	58,13
LOCAL 104	55,94	0,0894	20,12	30,06	86,00
DEPARTAMENTO 201	233,43	0,3732	83,98	125,45	358,88
DEPARTAMENTO 301	113,08	0,1808	40,68	60,77	173,85
DEPARTAMENTO 302	117,23	0,1874	42,17	63,00	180,23
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>625,43</b>	<b>1,0000</b>	<b>225,00</b>	<b>336,13</b>	<b>961,56</b>

## 6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

EDIFICIO "ISABEL"		
LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %
LOCAL 101	33,74	5,40
LOCAL 102	34,20	5,47
LOCAL 103	37,81	6,05
LOCAL 104	55,94	8,94
DEPARTAMENTO 201	233,43	37,32
DEPARTAMENTO 301	113,08	18,08
DEPARTAMENTO 302	117,23	18,74
TOTAL GENERAL	625,43	100,00

## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ISABEL"

**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 cuando 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 a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticrético, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en:

## **Estudio de Propiedad Horizontal** **EDIFICIO "ISABEL"**

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.

- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

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

### CAPÍTULO 5.

#### DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trascendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación, y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.

## **Estudio de Propiedad Horizontal edificio "ISABEL"**

- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

### **CAPITULO 6.**

#### **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.

## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ISABEL"

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-proprietarios, 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 concurren 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.

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 todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

**Estudio de Propiedad Horizontal**  
**EDIFICIO "ISAPFI"**

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

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

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación e reparación de los bienes comunes.

## Estudio de Propiedad Horizontal Edificio "ISABEL"

- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su 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 "ISABEL".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

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

## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ISABEL"

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reeligido indefinidamente, por periodos 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 "ISABEL", 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 "ISABEL", 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.

## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "ISABEL"

- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

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

### CAPITULO 9.

#### DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

\_\_\_\_\_  
Técnico Responsable  
Arq. Ángel Hidalgo López  
Reg. Prof. C.A.E. - M - 815

ERMO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

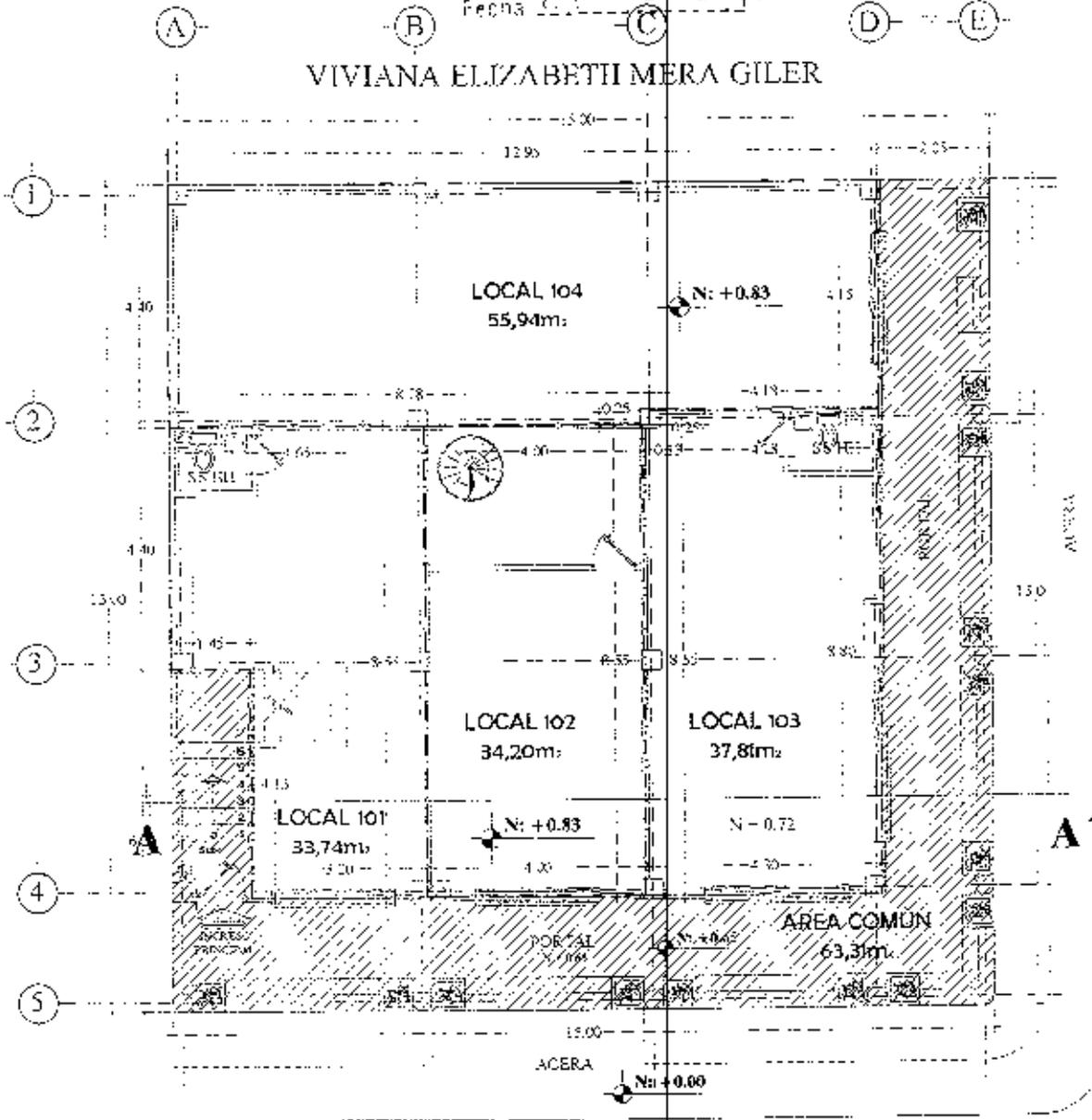
Fecha: 27/03/2015

**EDIFICIO "ISABEL"**

Fecha: 23-05-2015

VIVIANA ELIZABETH MERA GILER

JOSÉ ANDRÉS FRANCO VÉLEZ

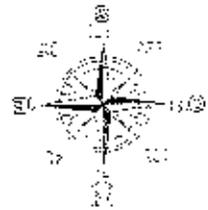


CALLE J-10

**PLANTA BAJA**

ESCALA

1 : 125



ENCUADRO DE PROPIEDAD REGISTRADA

**EDIFICIO "ISABEL"**

ESCALA

1 : 125

CONTENIDO

PLANTA BAJA  
 LOCAL 101  
 LOCAL 102  
 LOCAL 103  
 LOCAL 104  
 AREA COMUN

REVISIÓN TÉCNICA

ARQ. ANGELO HEDALGO LOPEZ  
 REG. PROF. N.º 315 - C.A.E. - MANABÍ

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

JOSFA ISABEL GILER MOREIRA

DIRECCIÓN

BARRIO JOCAY  
 CALLE J-10 y CALLE J-7  
 PARROQUIA YARQUI  
 CANTÓN MANTA

ABRIL 2015

3012818000

1

REVISADO

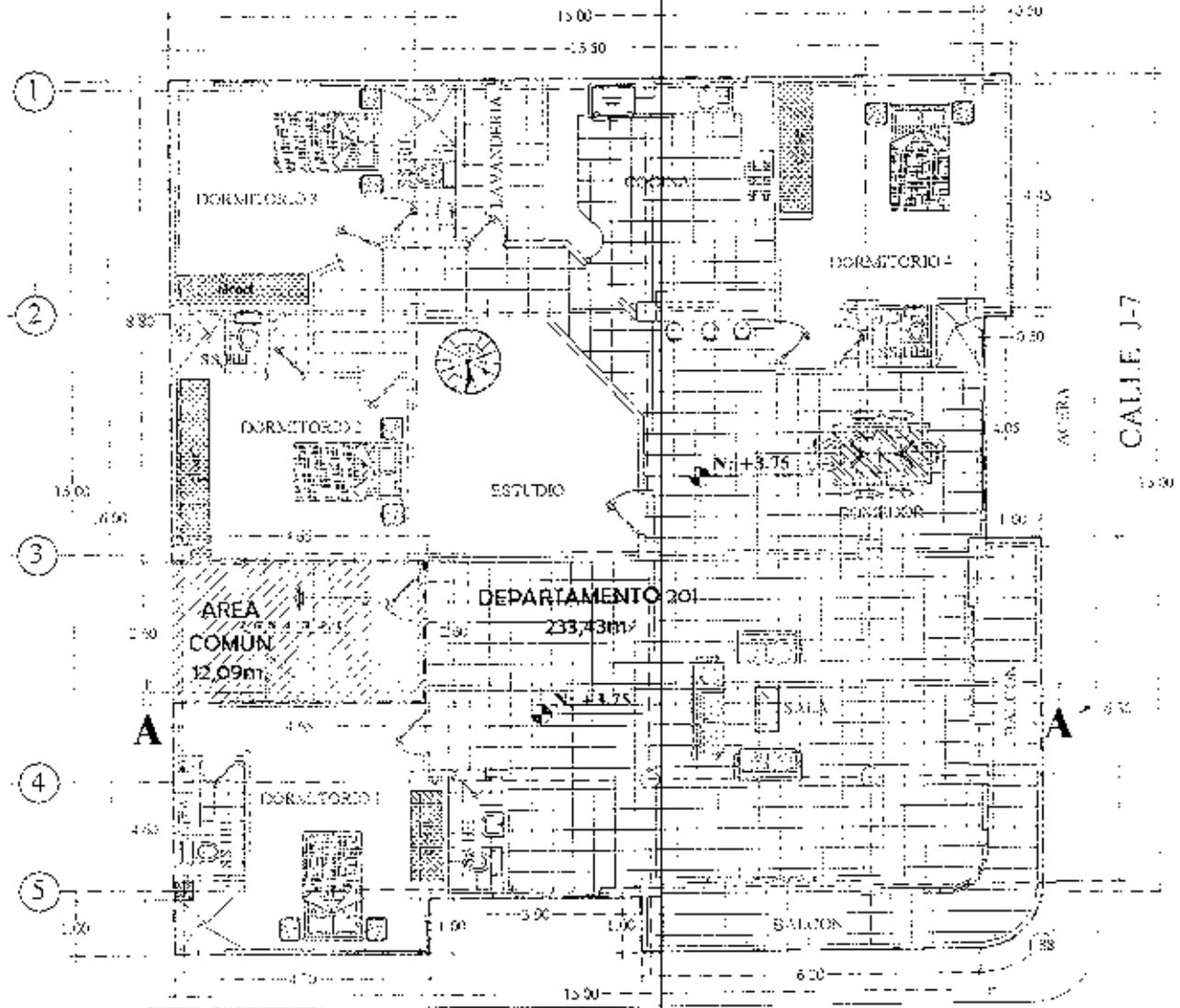
Fecha 27-05-2015

27-05-2015

(A) (B) (C) (D) (E)

VIVIANA ELIZABETH MERA GILER

JOSÉ ANDRÉS FRANCO VÉLEZ



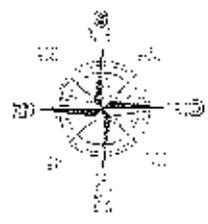
CALLE J-10

1er. PISO ALTO



ESCALA

1 : 25



CONTENIDO DE PROPIEDAD DEL DUEÑO

**EDIFICIO "ISABEL"**

ESCALA 1 : 125

CONTIENE  
 1er. PISO ALTO  
 DEPARTAMENTO 201  
 AREA COMUN

REVISADO POR  
  
 ARQ. HUBERTO HUBERTO LOPEZ  
 REG. PROF. N.º 103 - C.A.E. - MANABÍ

PROPIETARIO  
 ROSA ISABEL GILER MOREIRA

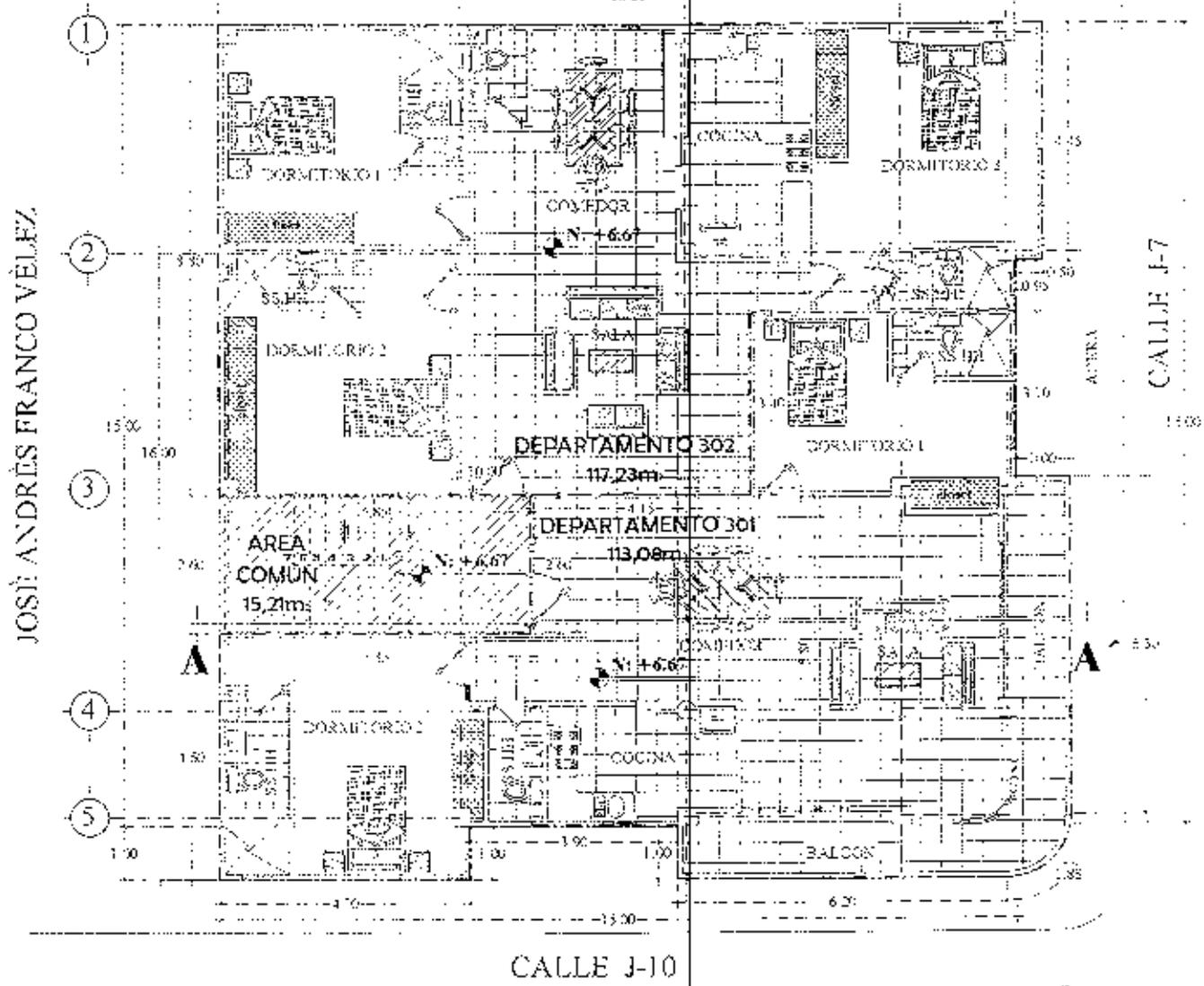
UBICACION  
 BARRIO JOYAY  
 CALLE J-10 y CALLE J-7  
 PARROQUIA TARQUI  
 CANTÓN MANTA

FECHA  
 ABRIL 2015  
 CANTON  
 3012818000  
 HOJA  
 2

REVISADO

Fecha: 23 de 03 de 2015

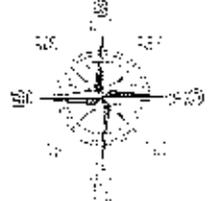
VIVIANA ELIZABETH MERA GILER



CALLE J-10

2do. PISO ALTO

ESCALA 1 : 125



<b>EDIFICIO "ISABEL"</b>				Escala <b>1 : 125</b>
CONTIENE <b>2do. PISO ALTO DEPARTAMENTO 301 DEPARTAMENTO 302 AREA COMUN</b>	PROYECTADO POR <b>ING. ANGEL BILLAGO LOPEZ REF. PROF. No. 111-CA-033480</b>	PROYECTADO POR <b>ROSA ISABEL GILER MORENO</b>	UBICACION <b>BARRIO JOYAY CALLE J-10 y CALLE J-7 PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANA</b>	Fecha <b>ABRIL 2015</b>
				Código <b>3012818000</b>
				Folio <b>3</b>

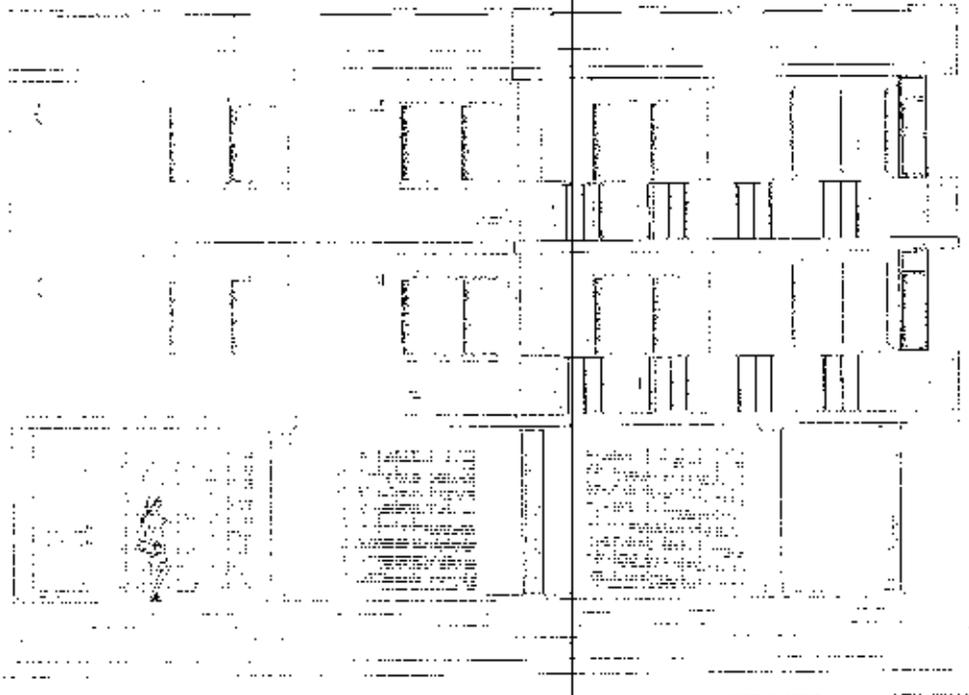


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

FECHA: 23-05-2015

23-05-2015



ESCALA:

1:125

ESTUDIO DE PROYECTO ARCHITECTÓNICO

# EDIFICIO "ISABEL"

ESCALA:

1 : 125

CONTIENE:

FACHADA PRINCIPAL

PROYECTANTE:

ARQ. ING. J. JEDALGO COPEZ  
REG. PROF. No. 415 - CUE - MANA

PROYECTADO:

ROSA ISABEL GUERRA MORTIRA

UBICACIÓN:

BARRIO JOCAJ  
CALLE J-10 y CALLE J-7  
PARROQUIA TAROCCI  
CANTÓN MANA

FECHA:

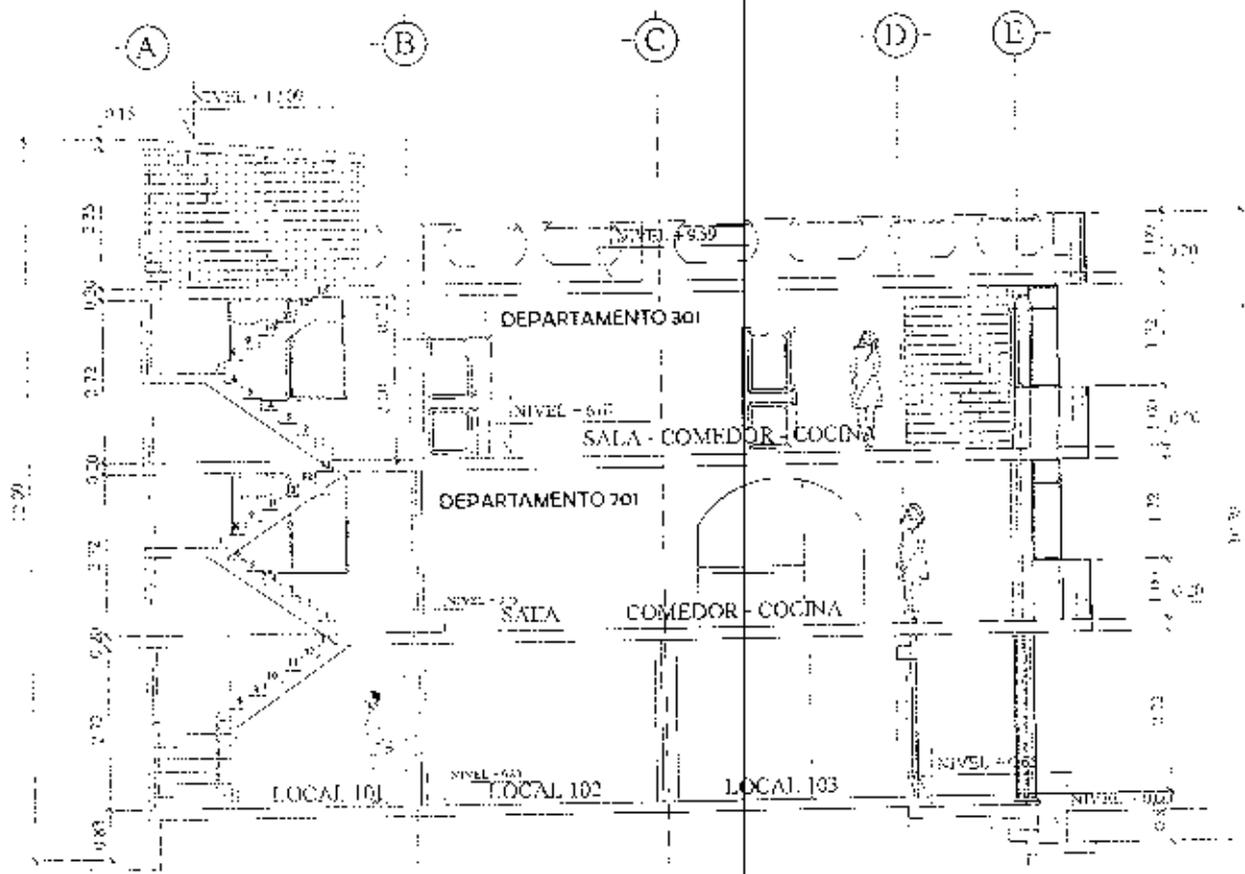
ABRIL 2015

PROYECTO:

3012818000

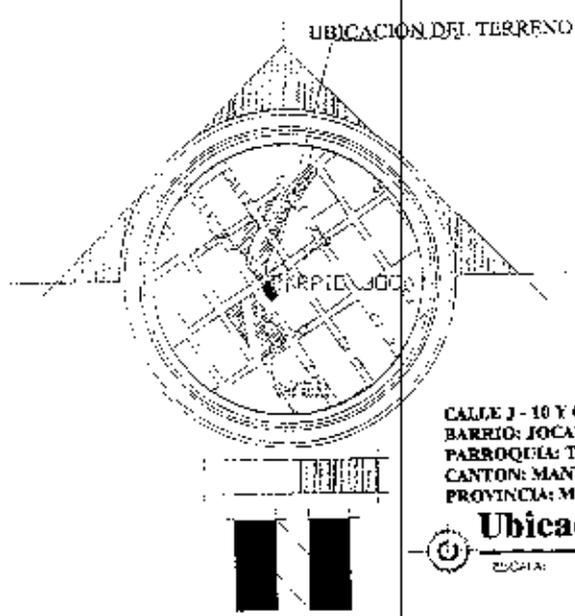
FOLIO:

5



**CORTE A - A"**

ESCALA: 1 : 125



EL IPAC AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

CALLE J - 10 Y CALLE I - 7  
BARRIO: JOCAJ  
PARROQUIA: TARQUI  
CANTÓN: MANTA  
PROVINCIA: MANABI

**REVISADO**

**Ubicación**

Fecha: 24 de Mayo 2015



ESCALA: 5c

ESTUDIO DE PLANEACIÓN HORIZONTAL				<b>EDIFICIO "ISABEL"</b>		INDICADAS	
						ABRIL 2015	
CONTENIDO		AUTOR		PROPIETARIO		REPROCESO	
CORTE A - A UBICACIÓN		 ARQ. ANGEL HILDA NO LOPEZ REG. PROF. N.º 127 - C.A.F. - MANABI		ROSA ISABEL GUTIERREZ ROSA ISABEL GUTIERREZ		BARRIO JOCAJ CALLE J-10 y CALLE I-7 PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA	
						3012818000	
						6	