

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Incripción: 7

Número de Repertorio: 1503

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha quince de Marzo del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 7 celebrado entre:

| Nro.Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña |
|------------|---------------------------------|---------------------|
| 0102596152 | QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO | PROPIETARIO |

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

| Tipo Bien | Código Catastral | Número Ficha | Acto |
|-----------------|------------------|--------------|--------------------------------------|
| VIVIENDA 01 | 3060106002 | 82639 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |
| VIVIENDA 02 | 3060106001 | 82638 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |
| LOTE DE TERRENO | 3060106000 | 31875 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: miércoles, 15 marzo 2023

Fecha generación: jueves, 16 marzo 2023



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 4 2 2 1 7 4 0 U K X J Z V





Factura: 002-003-000055042



20231308006P00550

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



| Escritura N°: | 20231308006P00550 | | | | | | |
|---|---------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| ACTO O CONTRATO: | | | | | | | |
| DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA | | | | | | | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 22 DE FEBRERO DEL 2023, (16:32) | | | | | | |
| OTORGANTES | | | | | | | |
| OTORGADO POR | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
| Natural | QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 0102596152 | ECUATORIANA | COMPARECIENTE | |
| A FAVOR DE | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
| | | | | | | | |
| UBICACIÓN | | | | | | | |
| Provincia | | Cantón | | | Parroquia | | |
| MANABI | | MANTA | | | MANTA | | |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: | | | | | | | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | INDETERMINADA | | | | | | |

| | |
|---|----------------------------------|
| CERTIFICACION DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO QUE SE INCORPORN A LA ESCRITURA PUBLICA | |
| ESCRITURA N°: | 20231308006P00550 |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 22 DE FEBRERO DEL 2023, (16:32) |
| PAGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRONICO 1: | www.portalciudadano.manta.gob.ec |
| OBSERVACION: | |

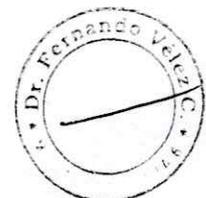
PROTOCOLIZACIÓN 20231308006P00550

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 22 DE FEBRERO DEL 2023, (16:32)

OTORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 0



CUANTÍA: INDETERMINADA

| A PETICIÓN DE: | | | |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| NOMBRES/RAZÓN SOCIAL | TIPO INTERVINIENTE | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACIÓN |
| QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 0102596152 |

OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...RIO

2 **ESCRITURA NÚMERO: 20201308006P00550**

3 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000055042**

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

**CONTRATO DE ESCRITURA PÚBLICA
DE CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO EMILIO"**

OTORGADA POR : CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI

CUANTIA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS ** //PZM//

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **MIÉRCOLES VEINTIDOS DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTITRES**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO PUBLICO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA**, comparece en plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente declaración del señor **CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**, soltero, portador de la cédula de ciudadanía números cero uno cero dos cinco nueve seis uno cinc guion dos, nacionalidad ecuatoriana, de cuarenta y dos años de edad, de ocupación empresario, domiciliado en la ciudad de Cuenca y de transito por esta ciudad de Manta, teléfono 0999055585, correo cg6968@gmail.com, por sus propios y personales derechos; Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario. Advertida que fue la compareciente por mí el señor Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinada que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE "CONDOMINIO EMILIO"**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos



1 Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo
2 custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a
3 través del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como
4 documento habilitante del presente contrato: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro
5 de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga
6 un contrato de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
7 **DE "CONDOMINIO EMILIO"**, bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones:
8 **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece al otorgamiento y suscripción del
9 presente contrato el señor **CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**, soltero,
10 portador de la cédula de ciudadanía números cero uno cero dos cinco nueve seis
11 uno cinc guion dos, nacionalidad ecuatoriana, de cuarenta y dos años de edad, de
12 ocupación empresario, domiciliado en la ciudad de Cuenca y de transito por esta
13 ciudad de Manta, teléfono 0999055585, correo cg6968@gmail.com, por sus propios
14 y personales derechos; Advertido que fue el compareciente por mí, el
15 Notario, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho
16 se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** Declara el compareciente que es
17 dueño y propietario de un lote de terreno ubicado en la Lotización El
18 Porvenir, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, signado con el
19 número SIETE, de la manzana Tres – F, que mide diez metros de frente y atrás,
20 por treinta metros por cada uno de sus dos costados, linderando: Por el frente y
21 atrás, por treinta metros por cada uno de sus dos costados, linderando : **POR EL**
22 **FRENTE** Con calle T-10 **POR ATRAS:** Lote número ocho **POR EL COSTADO**
23 **IZQUIERDO:** Con el lote número nueve, y **POR EL COSTADO DERECHO:** El lote
24 número cinco.- Precio que fue adquirido por compra a los herederos del
25 causante señor José Olmedo Flores Duarte, según consta del contrato de
26 Compraventa de Derechos y Acciones y Terminación de la Comunidad Hereditaria,
27 celebrado en la Notaria Sexta de Manta el veintitrés de septiembre del dos mil
28 veintidós e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el cinco de octubre del





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 dos mil veintidós.- Predio que a la presente fecha se encuentra libre de gravamen.
2 **TERCERA: DE LA EDIFICACIÓN.-**a) El compareciente manifiesta que sobre este
3 bien, se ha levantado el proyecto "**CONDominio EMILIO**", ubicado en el Barrio
4 "El Porvenir", de la parroquia Tarqui, del cantón Manta, signad con el número
5 SIETE, de la manzana Tres - F, que mide diez metros de frente y diez metros en
6 su parte posterior, por TREINTA metros por el costado derechos y TRIENTA
7 metros por el costado Izquierdo, Con una superficie total de 300,00m². Proyecto
8 "**CONDominio EMILIO**", se compone de 2 (dos) viviendas que están emplazadas
9 de forma separadas una de la otra y adosadas, la vivienda 02 en sus dos lados
10 laterales y la vivienda 01 al costado Derecho del Predio, atendiendo el retiro del
11 Informe de Regulación Urbana. Cada vivienda es individual, al Vivienda 01 tiene
12 acceso directo desde la Calle T-10 y el predio Vivienda 02 tiene acceso desde la
13 Calle T-10 a través de un área común. Estas unidades habitacionales son
14 residencias de una sola planta y tienen las siguientes especificaciones: Estructura :
15 Hormigón armado ; Cubierta : Duratecho, con tumbado tipo Gypsum y canales
16 exteriores para la evacuación de aguas lluvias ; Paredes: Mampostería de bloques,
17 con dinteles y pilares enlucido, empastado y pintado; Recubrimiento de pisos :
18 Cerámicas; Recubrimiento de Paredes de Baños: Cerámica; Instalaciones eléctricas
19 : Empotradas en pisos, en paredes y sobre el Gypsum ; Intalaciones Hidro-Sanitarias
20 : Empotradas en pisos y paredes ; Ventanas : Aluminio y vidrio; Puertas, closet y
21 Gabinetes de Cocina: De Fibropanel de Densidad Media o MDF con acabados de
22 lujo. b) Mediante Resolución Ejecutiva Número MTA-2023-ALC-027, de fecha
23 nueve de febrero del dos mil veintitrés, Emitido el Ing. Emilio Ronnie Macias Loor,
24 Coordinador General de Infraestructura y Control urbano del Gobierno autónomo
25 Descentralizado Municipal - Manta, donde se RESUELVE: Primero.- Aprobar la
26 Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de "**CONDominio EMILIO**", de
27 propiedad del señor **CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**, el cual se
28 constituye específicamente en un Conjunto de Viviendas, cuyo bien inmueble se



1 encuentra ubicado en el Barrio "El Porvenir", lote SIETE, Manzana Tres-F,
2 parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral número 3-06-01-06-000, con un
3 área total de 300 m2, Área neta vendible de 259.96m2; Área común de 40.04m"; y
4 Área total de 300,00m"; según el informe técnico realizado por la Dirección de
5 Avalúos y Catastros y Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma
6 parte integral de la presente resolución.- Segundo.- Notifíquese a través
7 de la Secretaria Municipal al interesado, así como a las Direcciones
8 Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, Gestión
9 Financiera, Procuraduría Sindica; y, que la misma se notifique e inscriba
10 en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que este acto
11 administrativo quede debidamente perfeccionado; y, se proceda con el pago de
12 la tasa respectiva a fin que se den cumplimiento a los informes que han
13 servido como habilitantes para que se dicte este acto administración .-

14 **CUARTA : INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD**
15 **HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, el señor **CRISTIAN**
16 **EDUARDO QUEZADA CARCHI**, declara que es su voluntad, someter al
17 Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción de la
18 mencionada "**CONDominio EMILIO**", con clave catastral 3-06-01-06-000,
19 singularizado en la cláusula tercera de este contrato, todo esto de
20 conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de
21 las viviendas, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento
22 que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA:**
23 **AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia
24 autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la
25 Propiedad de Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley
26 corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sirvase usted señor Notario anteponer y
27 agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para
28 la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la minuta que junto



N° 022023-086128

Manta, viernes 17 febrero 2023



**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-06-01-06-000 perteneciente a QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO con C.C. 0102596152 ubicada en LOT. EL PORVENIR MZ 3-F LOTE 07 CALLE T-10 BARRIO BARRIO CALIFORNIA PARROQUIA TARQUI cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$58,948.20 CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO DÓLARES 20/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



186956F1JY4WU

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 022023-085840

Nº ELECTRÓNICO : 224840

Fecha: 2023-02-14

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales 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: 3-06-01-06-000

Ubicado en: LOT. EL PORVENIR MZ 3-F LOTE 07 CALLE T-10

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 300 m²

PROPIETARIOS

| Documento | Propietario |
|-----------|----------------------------------|
| 102596152 | QUEZADA CARCHI -CRISTIAN EDUARDO |

VALUO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 33,345.00

CONSTRUCCIÓN: 25,603.20

VALÚO TOTAL: 58,948.20

MONEDA: CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO DÓLARES 20/100

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

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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023”.



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



186659GMQKIA7

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



Fecha de generación de documento: 2023-02-17 11:18:26

N° 022023-086132

Manta, viernes 17 febrero 2023



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

A petición del ciudadano **CERTIFICA QUE:** Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO** con cédula de ciudadanía No. **0102596152**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: viernes 17 marzo 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1869606YQOKWS

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

31875

Certificado de SolvenciaConforme a la Orden de Trabajo: WEB-23000951
Certifico hasta el día 2023-01-11:**INFORMACION REGISTRAL**Código Catastral/Identif.Predial: 3060106000
Fecha de Apertura: miércoles, 16 noviembre 2011
Información Municipal:
Dirección del Bien: Porvenir de la Parroquia TarquiTipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: TARQUI**LINDEROS REGISTRALES:**

Un solar ubicado en el Porvenir de la Parroquia Tarqui signado con el número Siete de la manzana "3-F" que mide diez metros de frente y atrás, por treinta metros por cada uno de sus dos costados, linderando: Por el frente y atrás, por treinta metros por cada uno de sus dos costados, linderando:

POR EL FRENTE Con calle T-10

POR ATRAS: Lote número ocho

POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con el lote número nueve, y

POR EL COSTADO DERECHO: El lote número cinco.

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 | 382 viernes, 19 mayo 1978 | 785 | 785 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 375 viernes, 27 marzo 1981 | 574 | 575 |
| SENTENCIA | POSESIÓN EFECTIVA | 303 sábado, 02 julio 2022 | 0 | 0 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA DE GANANCIALES DERECHOS Y ACCIONES Y TERMINACION DE COMUNIDAD | 3305 miércoles, 05 octubre 2022 | 0 | 0 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 4] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 19 mayo 1978 -

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 17 marzo 1978

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un terreno ubicado en la Lotización El Porvenir de esta ciudad de Manta.

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

Número de Inscripción : 382

Folio Inicial: 785

Número de Repertorio: 828

Folio Final : 785



| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|---|--------------|--------|
| COMPRADOR | INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA. | NO DEFINIDO | MANTA |
| VENDEDOR | CEVALLOS JOSE LUIS | NO DEFINIDO | MANTA |



Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 4] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 27 marzo 1981

Número de Inscripción : 375

Folio Inicial: 574

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 584

Folio Final: 575

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 febrero 1981

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

El Señor Manuel Máximo Flores Eduarte, en calidad de Apoderado quien representa al comprador. Un solar ubicado en el Porvenir de la Parroquia Tarqui signado con el número Siete de la manzana "3-F" que mide diez metros de frente y atrás, por treinta metros por cada uno de sus dos costados.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|---|--------------|--------|
| COMPRADOR | FLORES EDUARTE OLMEDO | NO DEFINIDO | MANTA |
| VENDEDOR | INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA. | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : SENTENCIA

[3 / 4] POSESIÓN EFECTIVA

Inscrito el: sábado, 02 julio 2022

Número de Inscripción : 303

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4860

Folio Final: 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Posesión efectiva de los bienes dejados por el causante Jose Olmedo Flores Duarte los comparecientes declaran que el nombre y apellido correcto del causante es JOSE OLMEDO FLORES DUARTE.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---------------|----------------------------------|--------------|-------------|
| BENEFICIARIO | FLORES EDUARTE JOSE GREGORIO | SOLTERO(A) | MANTA |
| CAUSANTE | FLORES DUARTE JOSE OLMEDO | CASADO(A) | MONTECRISTI |
| CONYUGE | EDUARTE SANTANA MARGARITA LUCILA | VIUDO(A) | |
| SOBREVIVIENTE | | | |

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 4] COMPRAVENTA DE GANANCIALES DERECHOS Y ACCIONES Y TERMINACION DE COMUNIDAD

Inscrito el: miércoles, 05 octubre 2022

Número de Inscripción : 3305

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7527

Folio Final: 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 septiembre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA DE GANANCIALES, DERECHOS Y ACCIONES Y TERMINACIÓN DE COMUNIDAD: Lote de terreno ubicado en la Lotización El Porvenir de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con el número 7, de la manzana 3-F, que mide 10 metros de frente y atrás por 30 metros por cada uno de sus dos costados. TERMINACIÓN DE COMUNIDAD: con los antecedentes expuestos y en virtud de que el señor Cristian Eduardo Quezada Carchi, es propietario de la totalidad de los gananciales y derechos y acciones del predio descrito y adquirido según consta en la cláusula segunda del presente contrato; y de conformidad con lo que dispone el numeral Uno del Artículo dos mil doscientos doce del Código Civil Ecuatoriano en vigencia, tiene a bien declarar como en efecto lo hace, que al haberse reunido las condiciones enunciadas en el artículo antes indicado se ha producido la terminación de la comunidad que existía sobre dicho predio, por lo tanto se transforma en cuerpo cierto y determinado.



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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|----------------------------------|--------------|-------------|
| CAUSANTE | FLORES DUARTE JOSE OLMEDO | NO DEFINIDO | MANTA |
| COMPRADOR | QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO | SOLTERO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | FLORES EDUARTE JOSE GREGORIO | SOLTERO(A) | |
| VENDEDOR | EDUARTE SANTANA MARGARITA LUCILA | VIUDO(A) | MONTECRISTI |

OTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Pro: | Número de Inscripciones: |
|------------------------|--------------------------|
| COMPRA VENTA | 3 |
| INTENCIA | 1 |
| Total Inscripciones >> | 4 |

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

Algunas enmendaduras, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emisión el 2023-01-11

Elaborado por Servicio en línea

Peticion de : QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO

Informe a la Orden de Trabajo: WEB-23000951 certifico hasta el día 2023-01-11, la Ficha Registral Número: 31875.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que se diere un traspaso de dominio o se emitiese un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



la 3/3- Ficha nro 31875

Para verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadmanta.gob.ec/validar_cod_barras o al código QR. Nota: En caso de un error acercarse a las oficinas.



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000466043

Contribuyente
QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO

Control
000000977

Nro. Título
466043

Identificación
01xxxxxxxxx2

Certificado de Solvencia

Expiración
2023-03-22

Expiración
2023-02-22

Detalles

| Año/Fecha | Período | Rubro | Deuda | Abono Ant. | Total |
|-----------------|---------|--------------------------|--------|------------|--------|
| 02-2023/03-2023 | Mensual | Certificado de Solvencia | \$3.00 | \$0.00 | \$3.00 |

Total a Pagar \$3.00
Valor Pagado \$3.00
Saldo \$0.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

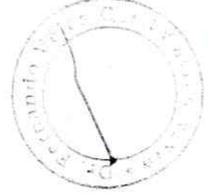
Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de (2023-02-22 16:21:00) con forma(s) de pago (EFECTIVO).



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-140220231159

Manta, 14 de Febrero del 2023



ASUNTO: NOTIFICÓ LA RESOLUCIÓN EJECUTIVA N.- MTA-2023-ALC-027/ PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO EMILIO"

Señor
Cristian Eduardo Quezada Carchi
PROPIETARIO "CONDOMINIO EMILIO"
En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de Ley pertinentes, notificó la RESOLUCIÓN EJECUTIVA N° MTA-2023-ALC-027, debidamente firmado por el Ing. Emilio Macías Loor, Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, delegado del señor Alcalde, quien resuelve:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO EMILIO", de propiedad del señor Cristian Eduardo Quezada Carchi, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado en el lote 07 de la manzana 3-F del Barrio "El Porvenir" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-06-01-06-000, con un área de terreno de 300.00m²; área neta vendible de 259.96m²; área común de 40.04m² y área total de 300.00m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos

1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA N.-MTA-2023-ALC-027 - N°. hojas: 5



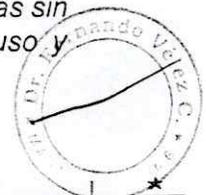
RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2023-ALC-027

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



CONSIDERANDO:

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



- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben Sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)".
- Que** el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".
- Que** el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: "**REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas,



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

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente”.

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

Que mediante Certificado de Solvencia No. 31875, de fecha 11 de enero de 2023, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (4/4), se realizó una compraventa de gananciales derechos y acciones y terminación de comunidad en virtud que el señor Cristian Eduardo Quezada Carchi, es propietario de la totalidad de los gananciales y derechos y acciones del bien inmueble signado con el lote 07 de la manzana 3-F del Barrio “El Porvenir” de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. De fecha 23 de septiembre de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 05 de octubre de 2022, con clave catastral No. 3-06-01-06-000 con un área total de 300.00m².

Que mediante oficio dirigido a la Ing. María Beatriz Santos Vélez, Alcaldesa (S) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 11 de enero de 2023, suscrito por el señor Cristian Eduardo Quezada Carchi, propietario del Condominio “Emilio”. Indica lo siguiente:



"(...) Soy propietario de un bien inmueble ubicado en el Barrio El Porvenir de la Parroquia Tarqui del cantón Manta, con ficha registral número 31875 y clave catastral 3-06-01-06-000, sobre el cual se levantará CONDOMINIO "EMILIO", compuesto de dos viviendas signadas como VIVIENDAS 01 Y VIVIENDA 02, con sus respectivas medidas y saneamientos (...)"

Que mediante informe Nro. MTA-DACP-INF-170120231657, de fecha 17 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Candhy Jimena Ordoñez Cantos, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos (S), con relación a la petición del señor Cristian Eduardo Quezada Carchi, concluye en lo siguiente: *"(...) Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de los "CONDOMINIO EMILIO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal (...)"*

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-070220231504, de fecha 07 de febrero de 2023, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *"(...) Según informe contenido en informe Nro. MTA-DACP-INF-170120231657, de fecha 17 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Candhy Jimena Ordoñez Cantos, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos (S), se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO EMILIO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.*

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el "CONDOMINIO EMILIO", de propiedad del señor Cristian Eduardo Quezada Carchi, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble signado con el lote 07 de la manzana 3-F del Barrio "El Porvenir" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-06-01-06-000, con un área de terreno de 300.00m²; área neta vendible de 259.96m²; área común de 40.04m² y área total de 300.00m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2022-ALC-177, de fecha 06 de octubre de 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta. (...)"

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

RESUELVO:



Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO EMILIO", de propiedad del señor Cristian Eduardo Quezada Carchi, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado en el lote 07 de la manzana 3-F del Barrio "El Porvenir" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-06-01-06-000, con un área de terreno de 300.00m²; área neta vendible de 259.96m²; área común de 40.04m² y área total de 300.00m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los nueve días del mes de febrero del año dos mil veinte y tres.



El Firmado Electrónicamente por:
**EMILIO RONNIE
MACÍAS LOOR**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL.**




REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y GENERACION

C.C. 0102596152

C.E. 03
 CIUDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO
 LUGAR DE NACIMIENTO
AZUAY CUENCA
SAN BLAS
 FECHA DE NACIMIENTO 1978-08-19
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO HOMBRE
 ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCION SUPERIOR ESTUDIANTE
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PAPEL
QUEZADA JOSE EDUARDO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CARCHI MARIA TERESA
 LUGAR Y FECHA DE EXPIRACION
CUENCA 2016-10-24
2026-10-24

19M 16 CR 567 124

54344V2242






CERTIFICADO de VOTACION
 5 DE FEBRERO DE 2020

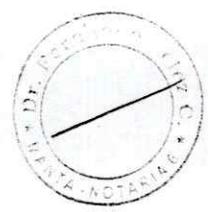


PROVINCIA AZUAY
 CANTON CUENCA
 CIRCUNSCRIPCION 1
 PARROQUIA SAN BLAS
 ZONA:
 JUNTA No. 0021 MASCULINO
QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO

42208621

 C.C. 0102596152



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0102596152

Nombres del ciudadano: QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/SAN BLAS

Fecha de nacimiento: 19 DE AGOSTO DE 1978

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: QUEZADA JOSE EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CARCHI MARIA TERESA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE OCTUBRE DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE FEBRERO DE 2023

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



Nº de certificado: 235-834-39534



235-834-39534

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO
CONDOMINIO " EMILIO "**

**Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi
Propietario**

CANTON MANTA - PROVINCIA DE MANABI.

Propietario(a):

Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi

Dirección:

LOT. EL PORVENIR MZ 3-F LOTE 07 CALLE T-10

Código Catastral: 3060106000

Parroquia: Tarqui

Cantón: Manta

Provincia: Manabí

Consultor:

Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres

Teléfono: 0991934118

Correo: arqui.nesker@hotmail.com

Manta, Enero 2023



11

12

13

14

15

Manta, lunes 28 noviembre 2022

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
PC11202201521



Tipo de solicitud: **NUEVO**

Número de permiso anterior aprobado: **SD**

PROPIETARIO(S)

CI/RUC - Nombres y Apellidos/Razon Social 0102596152-QUEZADA CARCHI -CRISTIAN EDUARDO

Tipo de Identificación: **CEDULA** N°: **0102596152**

Código Catastral: **3060106000**

Ubicación: **TARQUI LOT. EL PORVENIR MZ 3-F LOTE 07 CALLE T-10**

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Tipo de Edificación

VIVIENDAS

Área de Construcción

Planta Baja 160.22 m²
Total de m²: 160.22

VALOR DEL TRÁMITE

\$184.97
VENTANILLA

2022-11-14 12:11:00

PROFESIONALES RESPONSABLES

Diseño Arquitectónico 1307542181-CEDEÑO DELGADO MARIA DE LOURDES

Diseño Estructural 1307221307-BURGOS VILLEGAS YAMIL VALERY

Diseño Eléctrico 1307482560-LOPEZ FARFAN VICENTE PAUL

Diseño Sanitario 1307221307-BURGOS VILLEGAS YAMIL VALERY

Responsable de la construcción 1307542181-CEDEÑO DELGADO MARIA DE LOURDES

OBSERVACIÓN

Ninguna



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Fecha de Vencimiento: **27 de Noviembre del 2024**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1178687HA93MR5F

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

Fecha de generación de documento: **2023-01-11 12:16:51**





33

TABLA DE CONTENIDO



pág.

| | |
|--|----|
| 1.0 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS..... | 2 |
| 2.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO | 3 |
| 3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS | 5 |
| 4.0 INFORMACIÓN PARA EL PROCESO | 7 |
| 5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS | 8 |
| 6.0 CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES | 8 |
| 7.0 REGLAMENTO INTERNO | 9 |
| 8.0 PLANOS..... | 30 |



.

.

☾

☾

.

.

1.0 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS



1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentran implantadas el área comunal y las viviendas, perteneciendo esta área a los copropietarios.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, incluyendo los patios privados.

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como pasillos, portales, etc.

1.5.- ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada área exclusiva. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad, es decir 100%.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUNAL:

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

Es Bien Comunal y de dominio indivisible de las viviendas, lo siguientes:

1. El Paso Lateral donde se encuentran emplazados los terrenos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.3.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los terrenos que dividen una propiedad de otra; y, bienes de propiedad común, las partes anexas, espacios comunes.



1
2
3
4

5
6
7
8

2.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO



2.1.- DATOS GENERALES DEL PROYECTO

| | | | |
|--|--------------------|--|--|
| NOMBRE DEL PROYECTO | | CONDOMINIO " EMILIO " | |
| UBICACIÓN GEOGRAFICA | | Se encuentra ubicado en EL PORVENIR MZ 3-F LOTE 07 Calle T-10 Código Catastral: 3060106000 Parroquia: Tarqui Cantón: Manta, Provincia: Manabí | |
| PROPIETARIO | | Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | |
| Sistema de coordenadas UTM./ WGS 84 | | | |
| PUNTOS | X (m) | Y (m) | |
| P01 | 531519.21 | 9892856.35 | |
| P02 | 531535.20 | 9892830.96 | |
| P03 | 531526.64 | 9892825.80 | |
| P04 | 531510.65 | 9892851.18 | |
| Cantón: Manta | Parroquia : Tarqui | Sector: El Porvenir Mz 3-F Lote 07 - Calle T-10 | |
| Área del Predio: 300,00 M ² | | | |
| Mapa del Sitio : | | | |
| | | | |



2.2.- ANTECEDENTES:

Mediante Escritura de COMPRAVENTA DE GANANCIALES, DERECHOS Y ACCIONES Y TERMINACIÓN DE COMUNIDAD: Lote de terreno ubicado en la Lotización El Porvenir de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con el número 7, de la manzana 3-F, que mide 10 metros de frente y atrás por 30 metros por cada uno de sus dos costados. TERMINACIÓN DE COMUNIDAD: con los antecedentes expuestos y en virtud de que el señor Cristian Eduardo Quezada Carchi, es propietario de la totalidad de los gananciales y derechos y acciones del predio descrito y adquirido según consta en la cláusula segunda del presente contrato; y de conformidad con lo que dispone el numeral Uno del Artículo dos mil doscientos doce del Código Civil Ecuatoriano en vigencia, tiene a bien declarar como en efecto lo hace, que al haberse reunido las condiciones enunciadas en el artículo antes indicado se ha producido la terminación de la comunidad que existía sobre dicho predio, por lo tanto se transforma en cuerpo cierto y determinado.



Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 4] COMPRAVENTA DE GANANCIALES DERECHOS Y ACCIONES Y TERMINACION DE COMUNIDAD

Inscrito el: miércoles, 05 octubre 2022

Número de Inscripción : 3305

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7527

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 septiembre 2022

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|----------------------------------|--------------|------------|
| CAUSANTE | FLORES DUARTE JOSE OLMEDO | NO DEFINIDO | MANTA |
| COMPRADOR | QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO | SOLTERO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | FLORES EDUARTE JOSE GREGORIO | SOLTERO(A) | |
| VENDEDOR | EDUARTE SANTANA MARGARITA LUCILA | VIUDO(A) | MONTECRIST |

2.2.1.- Ubicación.-

El predio donde se encuentra implantado el proyecto "CONDOMINIO EMILIO" posee el código catastral 3060106000

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Frente:**
 - 10m - Con calle T-10.
- **Por Atrás:**
 - 10m - Lote número ocho.
- **Costado Derecho:**
 - 30m - El lote número cinco
- **Costado Izquierdo:**
 - 30m - Con el lote número nueve



ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 300,00 M2 (Trescientos, metros cuadrados)

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO CONDOMINIO " EMILIO " :

Solar ubicado en el Barrio El Porvenir de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, signado con el lote número SIETE de la Manzana "TRES- F", que mide DIEZ metros de frente y DIEZ metros en su parte posterior, por TREINTA metros por el Costado Derecho y TREINTA metros por el Costado izquierdo. Con una superficie total de 300,00 m2.

Proyecto CONDOMINIO " EMILIO " se compone de 2 (dos) viviendas que están



emplazadas de forma separadas una de la otra y adosadas, la vivienda 02 en sus dos lados laterales y la vivienda 01 al costado Derecho del Predio, atendiendo el retiro del Informe de Regulación Urbana .

Cada vivienda es individual, la Vivienda 01 tienen acceso directo desde la Calle T-10 y el Predio Vivienda 02 tiene acceso desde la Calle T-10 a través de un Área Común.

Estas unidades habitacionales son residencias de una sola planta, y tiene las siguientes Especificaciones Técnicas:

| | |
|---|--|
| Estructura: | Hormigón armado |
| Cubierta: | Duratecho, con tumbado tipo Gypsum y canales exteriores para la evacuación de aguas lluvias. |
| Paredes: | Mampostería de bloques, con dinteles y pilaretes enlucido, empastado y pintado |
| Recubrimiento de Pisos: | Cerámica |
| Recubrimiento de Paredes de Baños | Cerámica |
| Instalac. Eléctricas | Empotradas en Pisos, en paredes y sobre el Gypsum |
| Instalac. Hidro-Sanitarias: | Empotradas en pisos y paredes |
| Ventanas: | De aluminio y vidrio |
| Puertas, Closet y Gabinetes de Cocina: | De Fibropanel de Densidad Media o <u>MDF</u> con acabados de lujo |

3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS Y SUS PATIOS :

3.1.- VIVIENDA 02

Consta de Planta Baja, Posee: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Matrimonial con Vestidor y Baño Privado, Dormitorio Hijo, Dormitorio Hija, Baño General, Patio Frontal y Patio Posterior, Siendo sus Medidas y Linderos los siguientes:

3.1.1.- PLANTA BAJA VIVIENDA 02 84.63 M2.

- Por Arriba:** Lindera con Cubierta de esta misma vivienda, en 84.63 m2.
- Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 84.63 m2.
- Por el Norte:** Lindera con Patio Posterior de esta misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,40 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,90 m. desde este punto gira hacia el Este en 2.60 m.
- Por el Sur:** Lindera con Patio Frontal de esta misma Vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,60 m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,35 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,65 m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,50 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25 m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,50 m.
- Por el Este:** Lindera con Lote numero nueve de la manzana 3 – F, en 3,95 m.
- Por el Oeste:** Lindera con Lote número cinco de la manzana 3 – F, en 10,20 m.

Área : 84,63 M2.

3.1.2.- PATIO POSTERIOR VIVIENDA 02 19,74 M2.





- . **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta misma vivienda en 19,74 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 19,74 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con Lote número ocho de la manzana 3 – F, en 10,00 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con planta baja de esta misma vivienda 02, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,60 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,90 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40 m.
- . **Por el Este:** Lindera con Lote número nueve de la manzana 3 – F en 4,12 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Lote número cinco de la manzana 3 – F en 1,22 m.



Área : 19,74 M2.

3.1.3.- PATIO FRONTAL VIVIENDA 02 41,63 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta misma vivienda en 41,63 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 41,63 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con planta baja de esta misma vivienda 02 partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,50 m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,50 m., desde este punto gira hacia el Este en 2,25 m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50 m., desde este punto gira hacia el Este en 1,65 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,35 m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Área Común y Patio de la Vivienda 01 en 10,00 m.
- . **Por el Este:** Lindera con Lote número nueve de la manzana 3 – F en 6,53 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Lote número cinco de la manzana 3 – F en 3,18 m.

Área : 41,63 M2.

3.2.- VIVIENDA 01

Consta de Planta Baja, Posee: Sala, Comedor, Cocina, un Baño General, Alcoba Hijo, Alcoba Hija, Alcoba Principal con Baño Privado y Patio, Siendo sus Medidas y Linderos los siguientes:

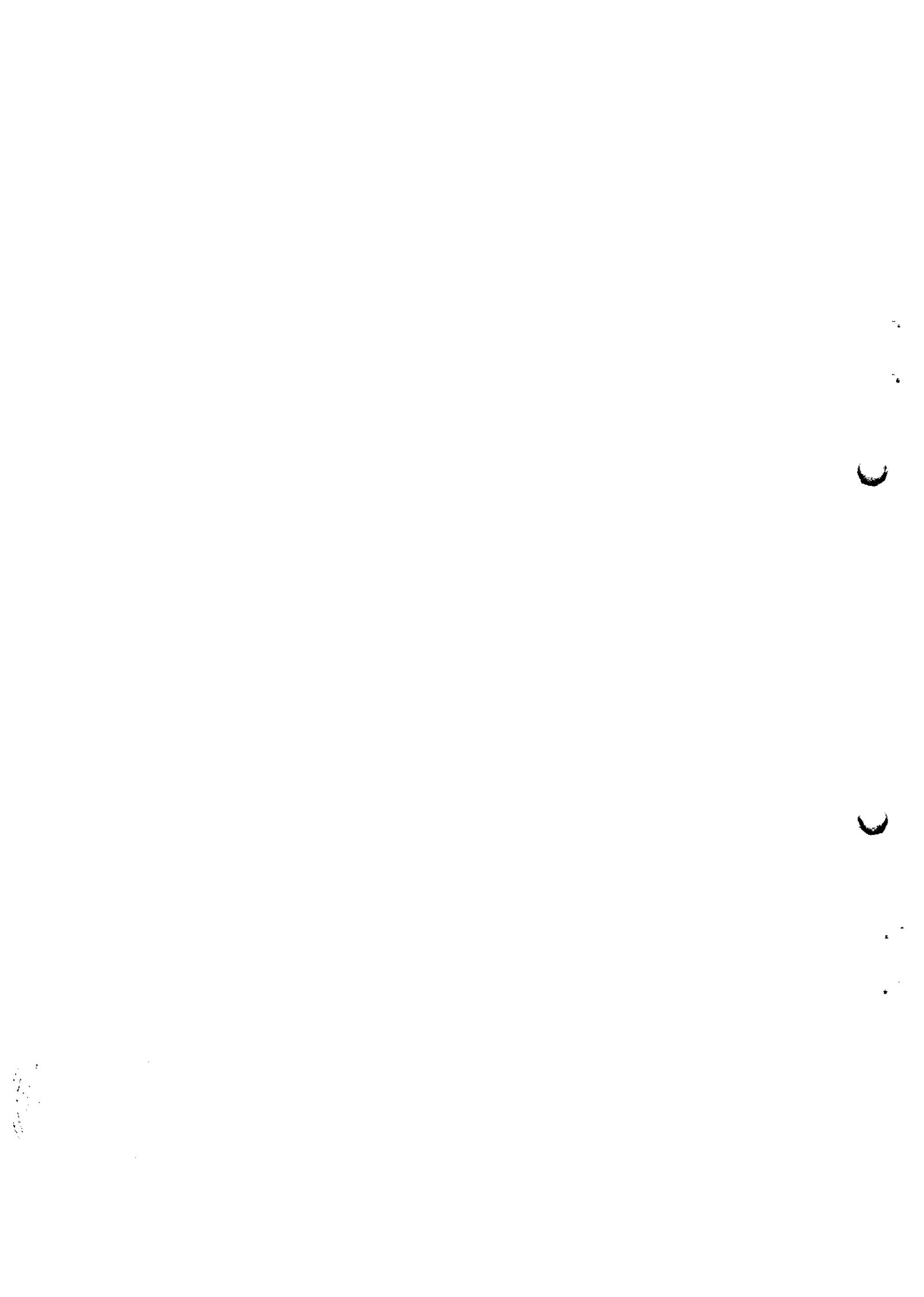
3.2.1.- PLANTA BAJA VIVIENDA 01 76,86 M2.

- . **Por arriba:** Lindera con Cubierta de esta misma vivienda en 76,86 m2.
- . **Por abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 76,86 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda, en 7,00 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio de esta misma vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,80 m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,40 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,60 m. desde este punto gira hacia el Norte en 1,60 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60 m
- . **Por el Este:** Lindera con Patio de esta misma vivienda en 12,10 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Lote número cinco de la manzana 3 – F en 10.10 m.

Área : 76,86 M2.

3.2.2.- PATIO VIVIENDA 01 37,10 M2.





- . **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta vivienda en 37,10 m2.
- . **Por abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 37,10 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con y Patio de la Vivienda 02 en 7,40 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Calle T-10 en 7,40 m.
- . **Por el Este:** Lindera con Área Común en 15,40 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Lote número cinco de la manzana 3 – F y planta baja de esta misma vivienda 01, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,10m., desde este punto gira hacia el Este en 3,60 m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,60 m., desde este punto gira hacia el Este en 1,60 m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,40 m., desde este punto gira hacia el Este en 1,80 m., desde este punto gira hacia el Norte en 12,10 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,00 m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,20 m.



Área : 37.10 M2.

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

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

| DATOS DE VIVIENDAS | | | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|---------------|
| ITEMS/VIVIENDAS | VIVIENDA 02 AREA M2. | VIVIENDA 01 AREA M2. | AREA COMUN AREA M2. | TOTALES |
| AREA COMUN | | | 40,04 | 40,04 |
| PLANTA BAJA | 84,63 | 76,86 | | 161,49 |
| PATIO (∑ frontal + posterior) | 61,37 | 37,10 | | 98,47 |
| | | | TOTAL | 300,00 |

| PLANTA | AREA COMUN M2 | AREA VENDIBLE | | AREA TOTAL |
|--------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------|
| | | CONSTRUIDA M2 | NO CONSTRUIDA M2 | CONSTRUCCION M2. |
| PLANTA BAJA | 40,04 | 161,49 | 98,47 | 300,00 |
| TOTAL | 40,04 | 161,49 | 98,47 | 300,00 |

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1.- AREA TOTAL DEL TERRENO..... 300,00 M2.

4.2.2.- AREA NETA VENDIBLE

AREA CONSTRUIDA161,49 M2.

AREA NO CONSTRUIDA (PATIOS) 98,47 M2.

.....
259,96 m2

4.2.3.- AREA COMUN.....40,04 M2

AREA TOTAL..... 300,00 M2



•
•
C

C

•
•

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

| VIVIENDAS | AREA NETA M2 | ALICUOTA % | AREA DE TERRENO M2. | AREA COMUN M2. | AREA TOTAL M2. |
|-----------------|-----------------|---------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| VIVIENDA 02 | | | | | |
| PLANTA BAJA | 84,63 | 0,3256 | 97,665 | 13,04 | 97,67 |
| PATIO POSTERIOR | 19,74 | 0,0759 | 22,780 | 3,04 | 22,78 |
| PATIO FRONTAL | 41,63 | 0,1601 | 48,042 | 6,41 | 48,04 |
| VIVIENDA 01 | | | | | |
| PLANTA BAJA | 76,86 | 0,2957 | 88,698 | 11,84 | 88,70 |
| PATIO | 37,10 | 0,1427 | 42,814 | 5,71 | 42,81 |
| TOTALES | 259,96 | 1,0000 | 300,00 | 40,04 | 300,00 |



6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES:

| VIVIENDAS | CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES % |
|---------------------------------------|--|
| VIVIENDA 02 | |
| PLANTA BAJA | 0,3256 |
| PATIO (Σ frontal + posterior) | 0,2361 |
| TOTAL VIVIENDA 02 | 0,56 |
| VIVIENDA 01 | |
| PLANTA BAJA | 0,2957 |
| PATIO | 0,1427 |
| TOTAL VIVIENDA 01 | 0,44 |

6.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

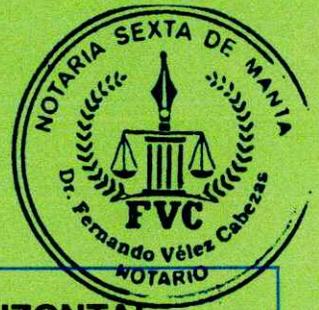
| | |
|-------------|------|
| VIVIENDA 02 | 0.56 |
| VIVIENDA 01 | 0.44 |



Firmado electrónicamente por:
**NESKER LORENZO
BASURTO TORRES**

Arq. Nèsker Lorenzo Basurto Torres
RUC. 1307872125001
Responsable Técnico
Reg. Prof. SENESCYT - 1016-08-855657





REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDOMINIO "EMILIO"

Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi
PROPIETARIO



Consultor:

Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres

Teléfono: 0991934118

Correo: arqui.nesker@hotmail.com

Manta. Enero 2023

MANTA - MANABI.



2

2

2

2

2

2

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente reglamento Interno tiene el carácter de obligatorias, y deben ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores o cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de la unidad de vivienda, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas.

Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del CONDOMINIO "EMILIO" entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del Catón Manta, y se mantendrá mientras subsista el Actual Régimen de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO " EMILIO ".

Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL CONJUNTO.- El Proyecto CONDOMINIO " EMILIO ", Se encuentra ubicado en barrio EL PORVENIR MZ. 3-F LOTE 07 de la parroquia Tarquí, cantón Manta, provincia de Manabí signados con el número 07 de la manzana "3-F" en la Calle T-10. Se compone de un predio dividido en un Área Común y patios en donde se emplazan dos viviendas tipo villas de una planta, la vivienda 02 adosadas una en sus dos lados laterales y la vivienda 01 adosada en su parte lateral derecha del predio.

La estructura de las edificaciones de las viviendas son de hormigón armado sismo-resistentes, cimentación con plintos aislados sobre mejoramiento tipo MTOP., paredes de Bloques enlucidas con mortero cemento arena, la cubierta es de Estructura metálica con tumbado tipo gypsum, los pisos poseen recubrimientos con cerámica, todas las instalaciones son empotradas, tienen circuitos separados para alumbrado y tomacorrientes así mismo las conexiones para 110 v. y para 220 v. existe en la zona la infraestructura de servicios básicos por lo que las aguas lluvias y aguas servidas descargan directamente a las redes públicas de la ciudad, el agua potable se capta desde la red pública, se almacena en cisterna y se mantiene un servicio interno con sistema hidroneumático.

El conjunto se compone de 2 viviendas Individuales correspondiente a:

Vivienda 02,

Vivienda 01,

La Vivienda 02 se compone de Planta Baja y Posee: Sala, Comedor, Cocina, Alcoba Principal con Vestidor y Baño Privado, Alcoba Hija, Alcoba Hijo, Baño General y Patio Frontal y Posterior.

La Vivienda 01 se compone de Planta Baja y Posee: Sala, Comedor, Cocina, Un Baño General, Alcoba Hijo, Alcoba Hija, Alcoba Principal con Baño Privado y Patio.

CAPITULO II

DE LOS BIENES COMUNES DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 6.- SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los

100
100
100

100
100
100

100

100
100

necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en Propiedad Horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.



Art. 7.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 9.- DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 10.- RELACIÓN PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.- Cuando el inmueble en Propiedad Horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para

vivienda, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en Propiedad Horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso que constituyen el inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alícuotas para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes ni, por ende, alterará los porcentajes fijados, que tienen carácter permanente.

A base de las tablas de alícuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

Art. 11.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de Propiedad Horizontal. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 12.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

Art. 13.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS DE INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO O DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en Propiedad Horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en Propiedad Horizontal;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;



f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en Propiedad Horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;

i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;

j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

k) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado en Propiedad Horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.

l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en Propiedad Horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en Propiedad Horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.



5

6



7

8

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO



Art. 14.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de Propiedad Horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Art. 15.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar de su piso, departamento o local comercial de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se dicte. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

Art. 16.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 17.- REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o 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 en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.

Art. 18.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;

b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o

11

12

13

14

a bienes exclusivos vecinos;

c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.



Art. 19.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.

c) Destinar el piso, departamento, local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usados con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en Propiedad Horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y,

g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

CAPITULO IV



2

2

2

2

2

2

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 20 .- 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 Conjunto, se fijaran de acuerdo a la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Grupo de las dos viviendas.



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 tomaran como indicadores al 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.

| | |
|-------------|------|
| VIVIENDA 02 | 0.56 |
| VIVIENDA 01 | 0.44 |
| TOTAL | 1,00 |



CAPITULO V

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 21.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del conjunto.

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del conjunto.
- b) Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- c) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del conjunto.
- d) Establecer en las viviendas lo siguiente: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centro de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas y el general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- g) Causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.
- h) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de la vivienda.
- i) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

11

12

13

14

- j) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- k) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes o terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.



CAPITULO VI

DE LAS SANCIONES

Art. 22.- 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 1/4 SMVU.
- 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 conjunto, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la asamblea general de copropietarios.

Art. 23.- 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 ocasionara los copropietarios o al conjunto y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 24.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordena la suspensión.

Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera al propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

2
2



2
2

CAPITULO VII

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 25.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarada en Propiedad Horizontal;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en Propiedad Horizontal. Adicionalmente el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, previa a la



2
2

2

2

2
2

celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones enmendadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;



i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

l) Los demás derechos y obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

Art. 26.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

Art. 27.- OBLIGACIÓN ESPECIAL.- El hecho que un inmueble devivienda o un local comercial haya cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes transcurrido sin cancelación.

Art. 28.- REPRESENTACIÓN.- Cuando un inmueble de vivienda o local comercial pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.



1
2



3
4

CAPITULO VIII

Gobierno, Administración, Representación Legal DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD



Art. 29.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Órganos de Administración de control de inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican a continuación:

a) Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en Propiedad Horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador.

b) En el caso de haber múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del **Art. 29**; y, 2) El Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil.

Art. 31.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

Art. 32.- DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. del **Art. 30**, será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.



Art. 33.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, 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. 34.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en Propiedad Horizontal.

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren 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 votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 35.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 36.- QUÓRUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 37.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o

Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art.38- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

Art. 39.- VOTACIÓN.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 40.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 41.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 42.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;

b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.

c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, según corresponda;

d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;

e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;

f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General; e interpretarlo con fuerza obligatoria;

g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;





h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;

i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;

j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;

k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y aquéllos que le planteen: el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

Art. 43.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal

b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente. En caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, para vivienda o con fines de comercio o exclusivamente para comercio, la Asamblea de Copropietarios del Condominio deberá elegir un representante por cada una de las torres, bloques o conjuntos, para vivienda y para comercio, los cuales conformarán el Directorio General del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal quienes serán elegidos tomando en consideración incluso a las minorías, de conformidad con lo dispuesto en el inciso siguiente.

Para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías, en aquellos inmuebles conformados por múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, el Directorio General deberá tener como uno de sus miembros, un Copropietario elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total de ellas.

Art. 44.- DIRECCIÓN Y SECRETARÍA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 45.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus



11

12

13

14

funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 46.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 47.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 48.- QUÓRUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 49.- REPRESENTACIÓN.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 50.- VOTACIÓN Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 51.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 52.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 53.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;





c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesan a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

e) Preparar y presentar a la Asamblea de copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y señalar su remuneración;

g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en Propiedad Horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,

h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

Art. 54.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 55.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;

b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;

c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad



•

•

•

•

•

•

Horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal que se expida.

Art. 56.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 57.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;

b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;

c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;

d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso demora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;



2
2

2

2

2
2



- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio ha declarado en Propiedad Horizontal y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario, o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará a reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la Propiedad Horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Órganos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según

11
12

13

14

15
16

sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Órganos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 58.- REPRESENTACIÓN LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado



11

12

13

14

en Propiedad Horizontal la ejerce, individualo conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.



Art. 59.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El sistema de seguridad que se contrata en el inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal estará de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada bloque, edificio, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IXI

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 60.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.



Firmado electrónicamente por:
**NESKER LORENZO
BASURTO TORRES**

Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres
RUC: 1307872125001
Responsable Técnico
Reg. Prof. SENESCYT - 1016-08-855657

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 16 FEB 2023 HORA: 14:20
[Firma]
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PRES. EJEC. N.º TTA-2023-ALC-027



•
•

☾

☾

•
•

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO



| | VERTICE | | DISTANCIA (m) |
|-----------|---------|-------|---------------|
| | desde | hasta | |
| Frente | P02 | P03 | 10.00 |
| Atras | P04 | P01 | 10.00 |
| Izquierdo | P01 | P02 | 30.00 |
| Derecho | P03 | P04 | 30.00 |

| LINDEROS REGISTRALES | |
|----------------------|----------------------------|
| Frente | 10.00m - Calle T-10 |
| Atras | 10.00m - Lote número ocho |
| Izquierdo | 30.00m - Lote número nueve |
| Derecho | 30.00m - Lote número cinco |

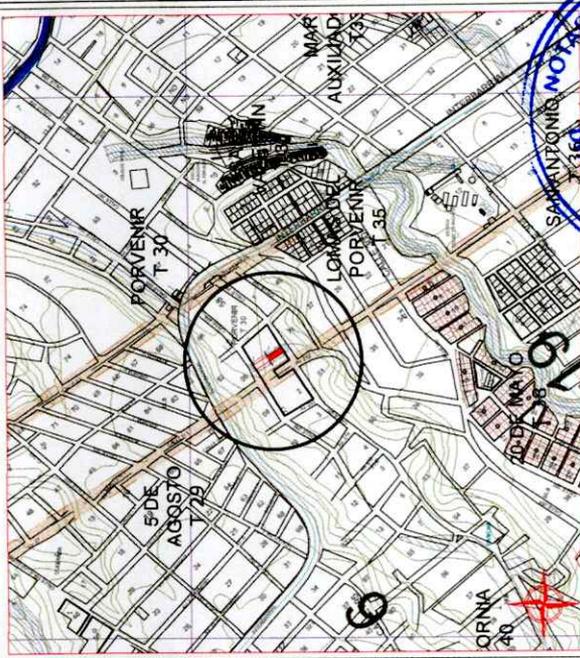


| | | |
|---|---|------------------------------|
| COORDENADAS PLANAS Formato de Posicionamiento UTM Datum del Mapa WGS - 84 Zona 17 - Sur | ESCALA: 1 : 200 | FECHA ENERO - 2023 |
| AREA: 300,00 m2 = 0,0300 Has. | CARTA TOPOGRÁFICA MANTA Codigo: M III - E4 | |



| | | | |
|--|-------------------------|-----------------------------|---|
| PROVINCIA: MANABÍ | CANTÓN: MANTA | PARROQUIA: TARQUI | SECTOR: BARRIO EL PORVEIR |
| NOMBRE DEL POSESIONARIO (A): Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | | | NOMBRE DEL PREDIO: MANZANA 3-F LOTE 07 |

PLANO DE UBICACIÓN DEL PREDIO



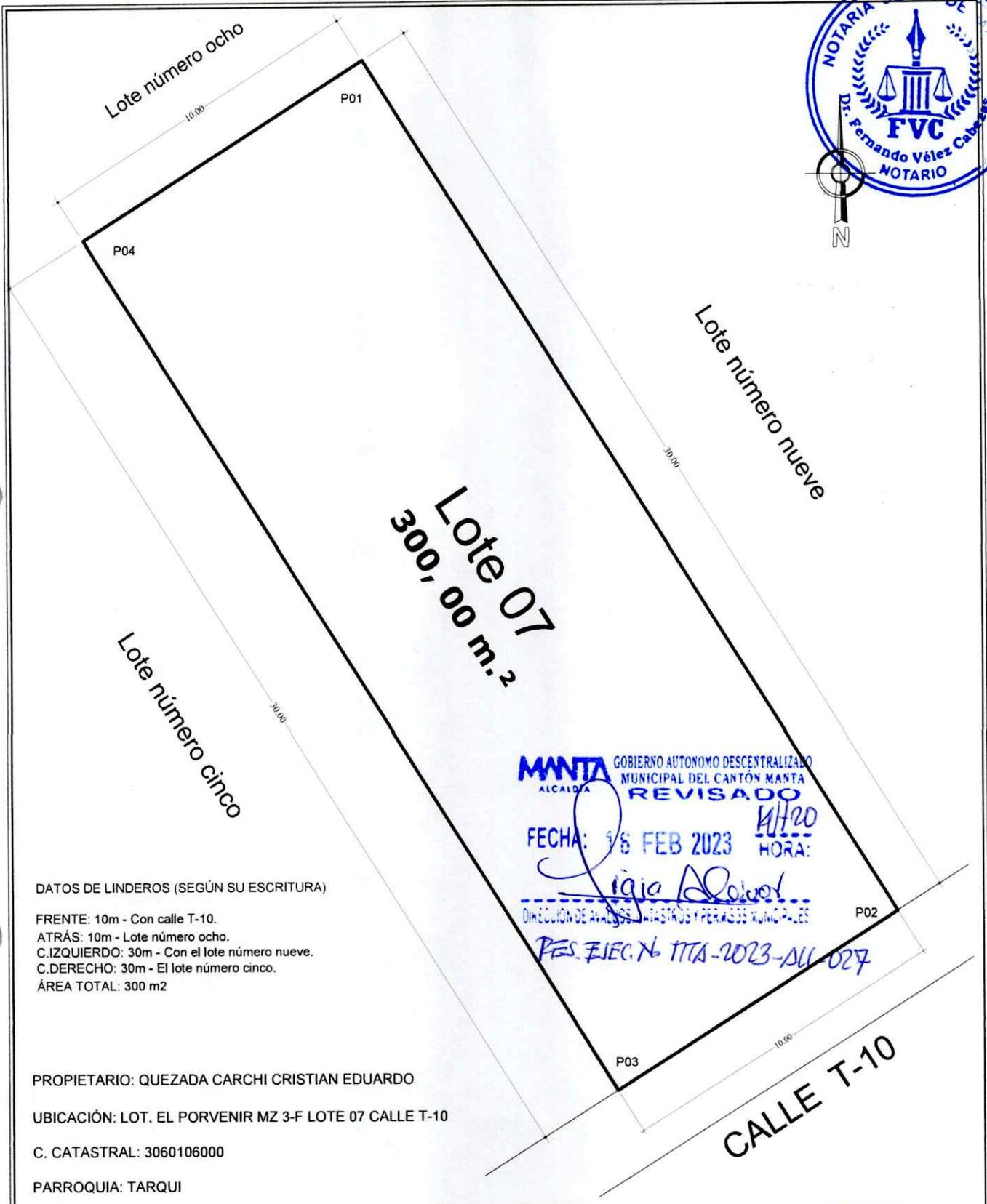
| | |
|---|---|
| ELABORADO POR: NESKER LORENZO BASURTO TORRES Reg. Prof. CAE - M - 387 Senescy. 1016 - 08 - 855657 | REVISADO POR: NESKER LORENZO BASURTO TORRES |
|---|---|

..

☾

☾

..

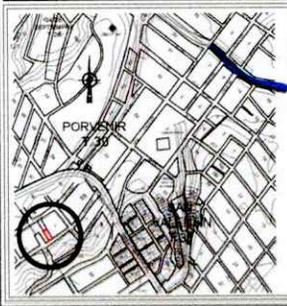


MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 18 FEB 2023 HORA: 14:20
 Licja Alvarado
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. ELEC. N° 117A-2023-ALU-027

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)

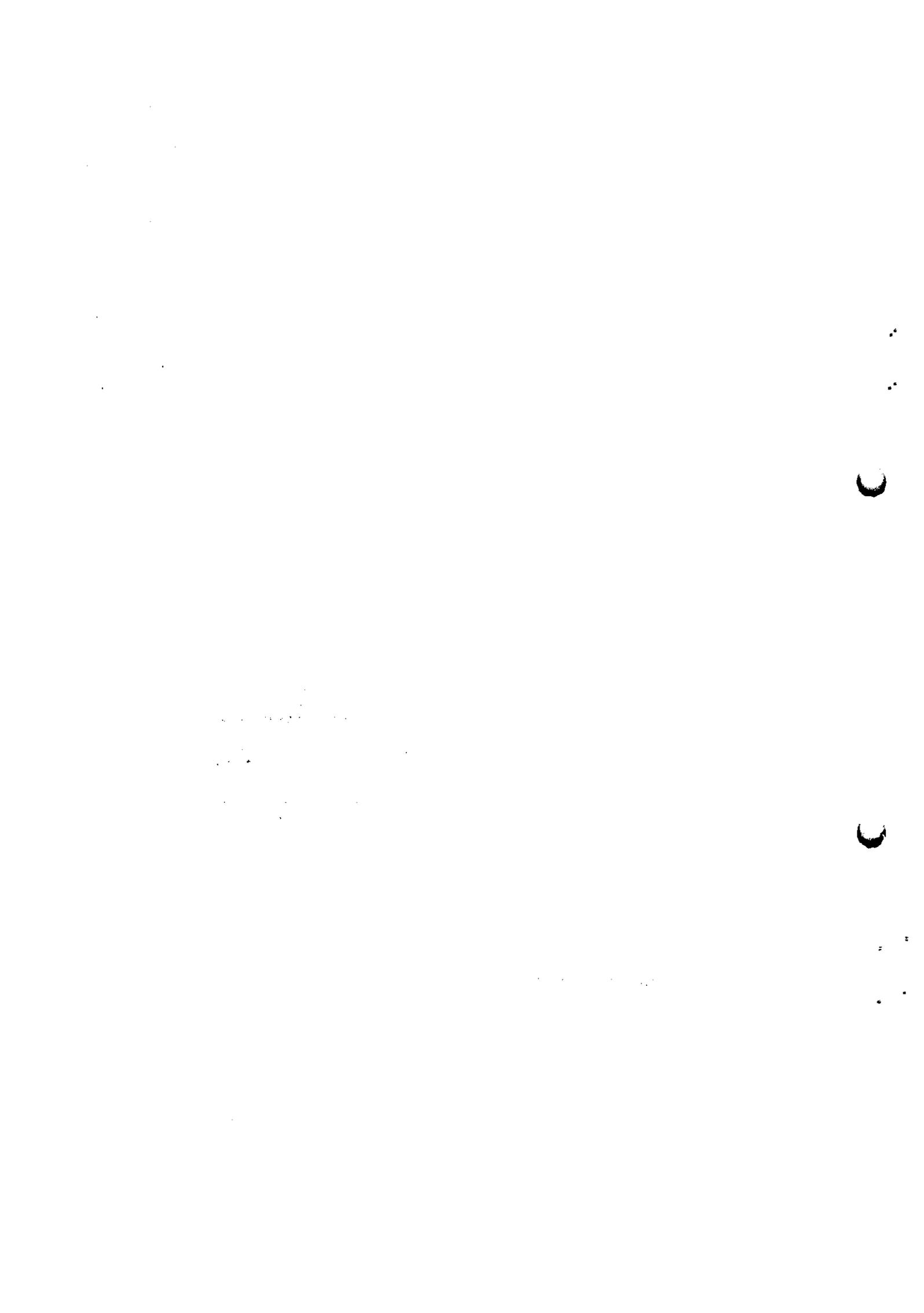
FRENTE: 10m - Con calle T-10.
 ATRÁS: 10m - Lote número ocho.
 C. IZQUIERDO: 30m - Con el lote número nueve.
 C. DERECHO: 30m - El lote número cinco.
 ÁREA TOTAL: 300 m2

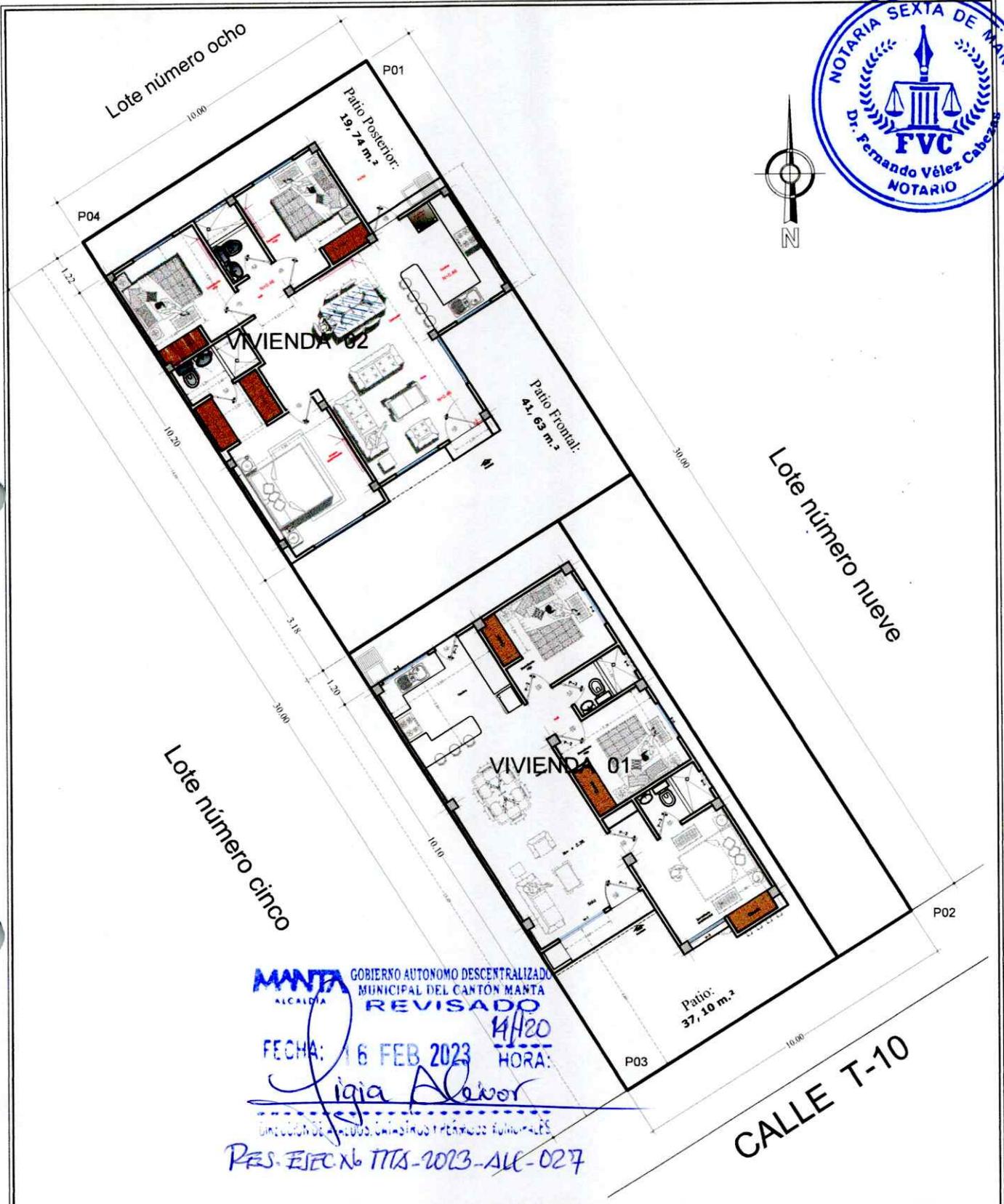
PROPIETARIO: QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO
 UBICACIÓN: LOT. EL PORVENIR MZ 3-F LOTE 07 CALLE T-10
 C. CATASTRAL: 3060106000
 PARROQUIA: TARQUI



| DETALLE | | | | PROPIEDAD HORIZONTAL | |
|---|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|--|
| CONDominio "EMILIO" | | | | REVISADO Y APROBADO | |
| PROPIETARIO: | ÁREA SEGÚN ESCRITURA: | Código Catastral: | | | |
| Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | 300 M2. | 3-06-01-06-000 | | | |
| PROVINCIA: | CANTÓN: | PARROQUIA: | SECTOR: | ELABORADO POR: | |
| MANABI | MANTA | TARQUI | BARRIO EL PORVEIR MANZANA 3F LOTE 07 | | |
| COORDENADAS PLANA: | ESCALA: | CARTA TOPOGRÁFICA: | FECHA: | <small> Av. Nisquiri 1000000 - Esquina Tumbaco Reg. Prop. 0000000000 - 0000-00-000000 Reg. Prop. 0000000000 - 0000-00-000000 Correo: mnta@goa.gob.ec Teléfono: 008 000 000000 Gub.Mn: 1307021216 </small> | |
| Formulario de Publicación de LTR Cantón del Mpio. PIAO - 18 Zona 17 - Sur | TÍTULO: Nisquiri | MANTA Código: M III - E4 | ENERO - 2023 TUMADO: A3 | | |







MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO
FECHA: 16 FEB 2023 HORA: 14:20
Ligia Alator
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

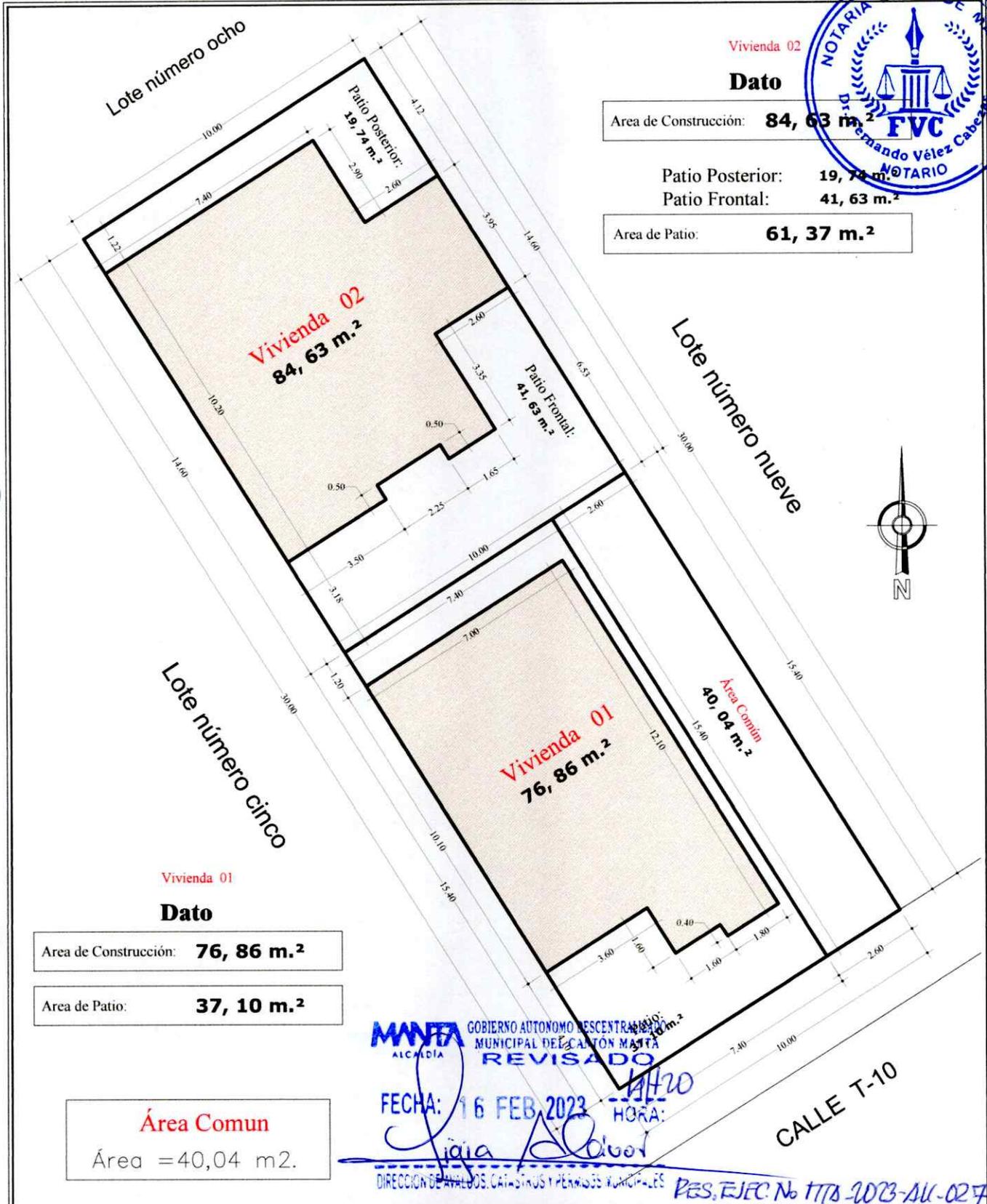
RES. ELEC. N° TTX-2023-ALC-027



| DETALLE | | | | PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "EMILIO" | |
|---|------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|--|
| PROPIETARIO: | ÁREA REGISTRADA: | Código Catastral: | | | |
| Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | 300 M2. | 3-06-01-06-000 | | | |
| PROVINCIA: | CANTÓN: | PARRISIA: | SECTOR: | ELABORADO POR: | |
| MANABI | MANTA | TARQUI | BARRIO EL PORVER MANZANA 3F LOTE 01 | <i>Ligia Alator</i> | |
| COORDENADAS PLANAS: | ESCALA: | CARTA TOPOGRAFICA: | FECHA: | Arg. Néstor Loraño Escobar Torres Reg. Prof. 02462277 - 1076-06-00007 Prop. Prof. 0246-01-007 Correo: n.escobar@manta.gov.ec Teléfono: 098 115 4114 Cédula: 105712134 | |
| Formas de Publicación: UTM Datum del Mapa: WGS 84 Escala: 1:500 | PROYECTO: | MANTA Codigo: N III - E4 | ENERO - 2023 | FORMATO: A3 | |







Vivienda 02

Dato

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Area de Construcción: | 84, 63 m.² |
| Patio Posterior: | 19, 74 m. ² |
| Patio Frontal: | 41, 63 m. ² |
| Area de Patio: | 61, 37 m.² |

Vivienda 02
84, 63 m.²

Vivienda 01
76, 86 m.²

Área Común
40, 04 m.²

Vivienda 01

Dato

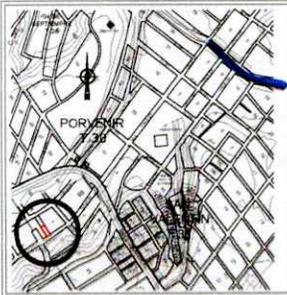
| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Area de Construcción: | 76, 86 m.² |
| Area de Patio: | 37, 10 m.² |

Área Común
Área = 40,04 m2.

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 16 FEB 2023 HORA: 14:20
Jidia Alvarado

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES PES. EJEC. No 1178-2023-AU-027



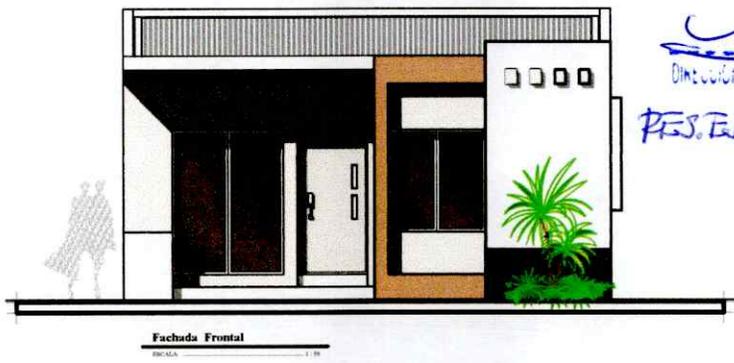
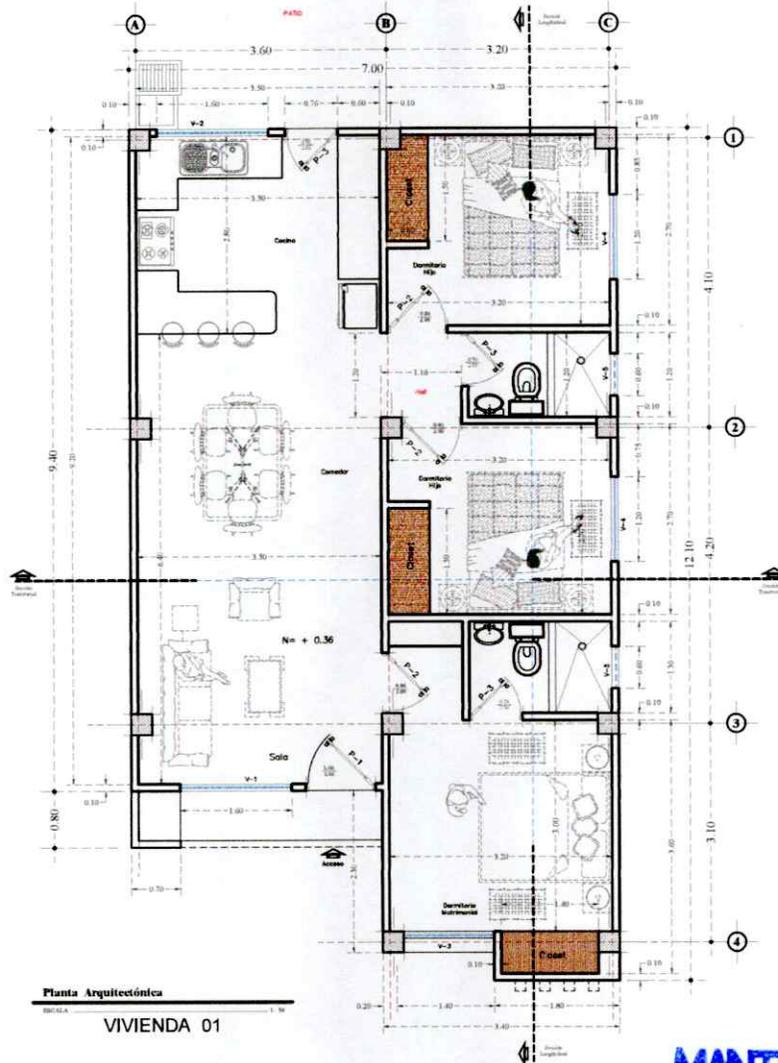
| PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "EMILIO" | | | |
|--|---------------------|--------------------|--------------------------------------|
| PROPIETARIO: | ÁREA SIN ESCRITURA: | Código Catastral: | |
| Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | 300 M2. | 3-06-01-06-000 | |
| PROVINCIA: | CANTÓN: | PARRISIA: | SECTOR: |
| MANABI | MANTA | TARQUI | BARRIO EL PORVEIR MANZANA 3F LOTE 07 |
| COORDENADAS PLANAS: | ESCALA: | CARTA TOPOGRAFICA: | FECHA: |
| Fuente de Publicación: 1278 Escala de Mapa PEAD - 1:4 Zona U - Sur | 1:500 | MANTA | ENERO - 2023 |
| CADASTRO: | PROYECTO: | FORMATO: | |
| Módulo | MANTA | A3 | |
| <small>Art. 148 del Código Orgánico de Organización Territorial, Regimen de Gobiernos Locales y Participación Ciudadana - COOTDR Reg. Prof. CAE - 14-187 Código de Área Catastral: 1178-2023-AU-027 Código de Proyecto: 1178-2023-AU-027</small> | | | |



1.
2.



3.
4.



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 16 FEB 2023 HORA: 14:20
Ligo Albornoz
 DIRECCIÓN DE ASSESORIA TÉCNICA Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. N.º TTX-2023-ALL-027

VIVIENDA 01



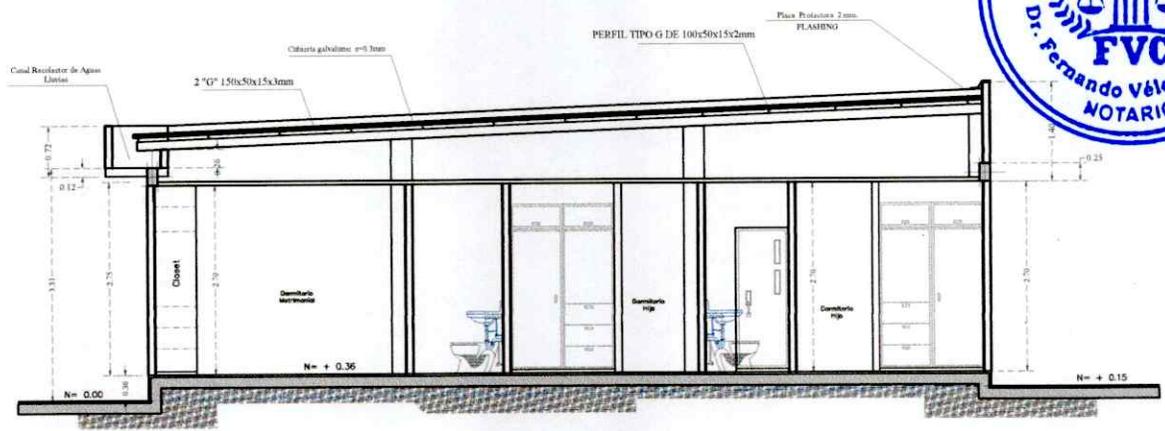
| DETALLE | | | | PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "EMILIO" | | VIVIENDA 01 | |
|--|---------|-------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|--|--|
| PROPIETARIO: | | ÁREA SÍMBOLO (ESQ/UNA): | Código Catastral: | | | | |
| Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | | 300 M2. | 3-06-01-06-000 | | | | |
| PROVINCIA: | CANTÓN: | PARRISHIA: | SECTOR: | | ELABORADO POR: | | |
| MANABI | MANTA | TARQUI | BARRIO EL PORVENIR MANZANA 5ª LOTE 07 | | | | |
| COORDENADAS PLANO: | | ESCALA: | CARTA TOPOGRAFICA: | FOLIO: | | APL. TÉCNICO LICENCIADO (INGENIERO) TARRAS REG. PROF. CARR. 194 - 307 CONTACTO: emmanuel@emmanuel.com Teléfono: 098 130 4116 Celular: 098 072 0109 | |
| Fomento de Planeamiento UTM Datum del Suroeste PACH - 84 Zona 17 - Sur | | 0:50 | MANTA | ENERO - 2023 | | | |
| | | PROYECTO: | MANTA | | FORMATO: | | |
| | | Número: | Codigo M III - E4 | | A-3 | | |



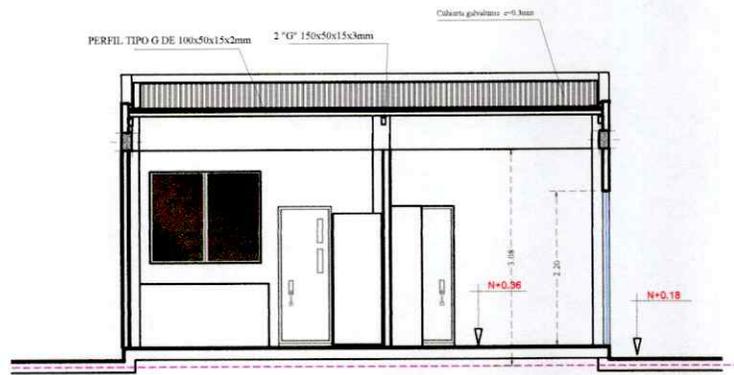
22



23



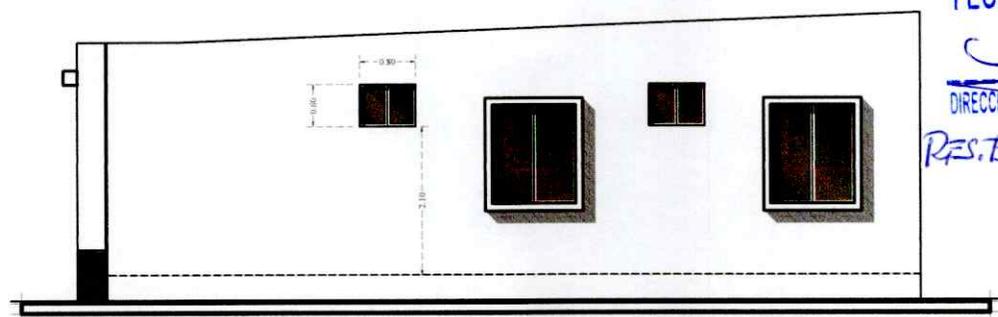
Sección Longitudinal
ESCALA 1:100



Sección Transversal
ESCALA 1:100

Especif. Tec.

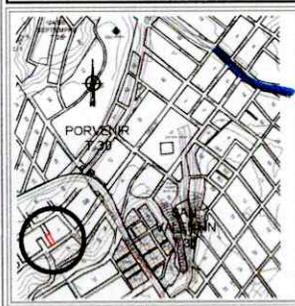
- ESTRUCTURA = HORMIGON ARMADO
- CONTRAPISO = HORMIGON SIMPLE e= 8CM.
- PISO = CERAMICA
- PAREDES = BLOQUE
- CUBIERTA = ESTILPANEL 0.30
- VENTANAS = ALUMINIO Y VIDRIO
- PUERTAS = MADERA
- ACABADOS = PINTURA LATEX
- INSTALACIONES = EMPOTRADAS
- TUBERIAS = PVC
- SISTEMA DE AA.PP. = DESDE RED PUBLICA A CISTERNA DESDE CISTERNA A VIVIENDA CON BOMBA TANQUE HIDRONEUMATICO



Fachada Lateral Izquierda
ESCALA 1:100

MANTA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
14/20
FECHA: 16 FEB 2023 HORA:
Loira
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. TEJEC No 1778-2023-AU-027

VIVIENDA 01



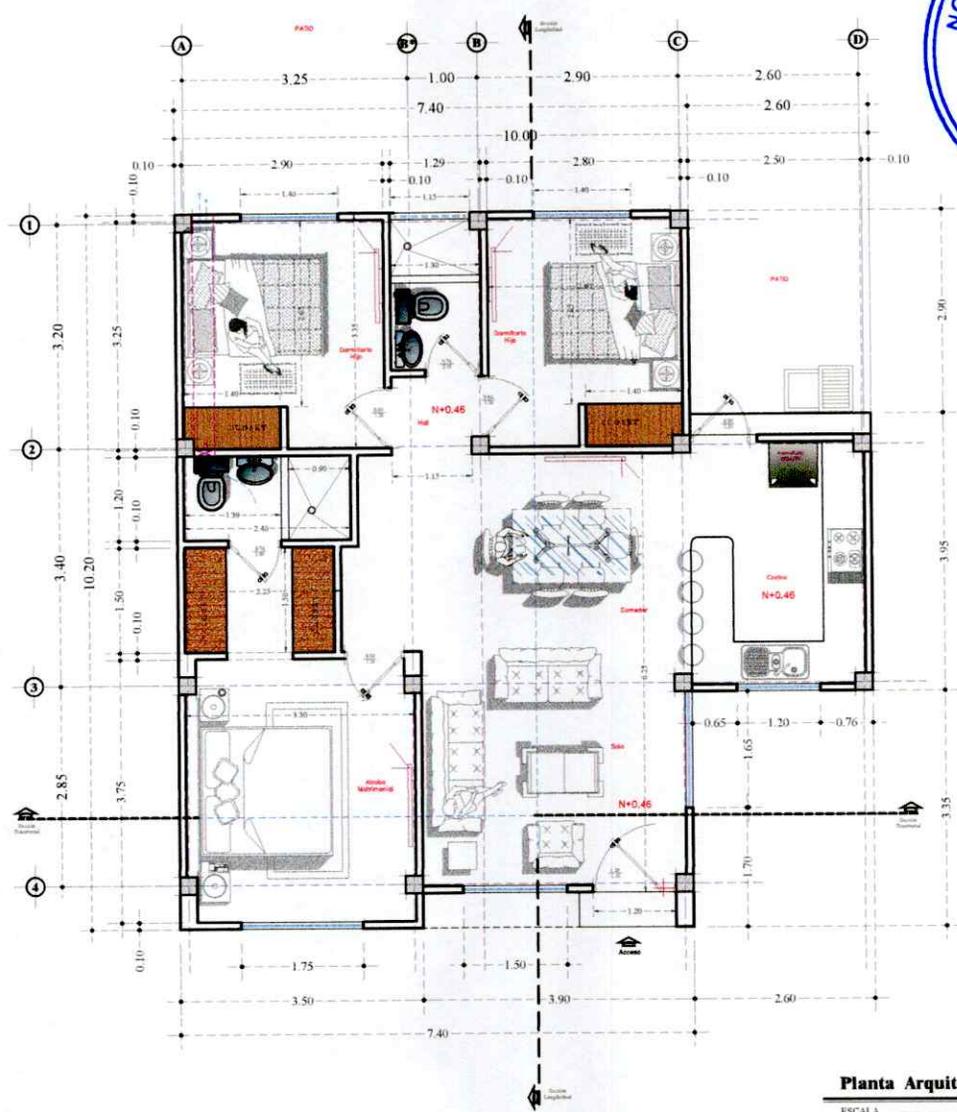
| DETALLE | | | | PROPIEDAD HORIZONTAL | | CONDominio "EMILIO" | | VIVIENDA 01 | |
|--|---------|-----------------|--------------------------------------|----------------------|--------------|---------------------|--|-------------|--|
| PROPIETARIO: | | AREA SEGURIDAD: | | Codigo Catastral: | | | | | |
| Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | | 300 MZ. | | 3-06-01-06-000 | | | | | |
| PROVINCIA: | CANTON: | PARROQUIA: | SECTOR: | | | | | | |
| MANABI | MANTA | TARQUI | BARRIO EL PORVEER MANZANA 3F LOTE 07 | | | | | | |
| COORDINADAS PLANTAS: | | ESCALA: | CARTA TOPOGRAFICA: | | FECHA: | | | | |
| Forma de Parcelamiento VTN | | 1:500 | MANTA | | ENERO - 2022 | | | | |
| Calle del Sr. Pineda - 1a Zona U - Sur | | Nisiker | Codigo M III - E4 | | FIRMANTE: | | | | |
| | | | | | A.J. | | | | |



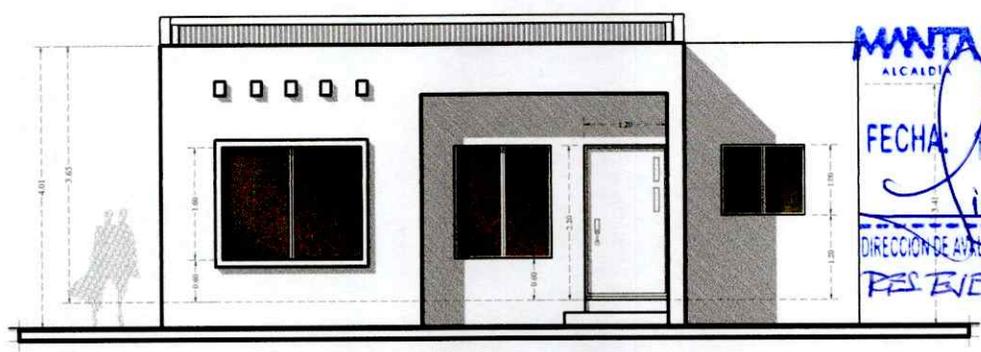
11
12



13
14



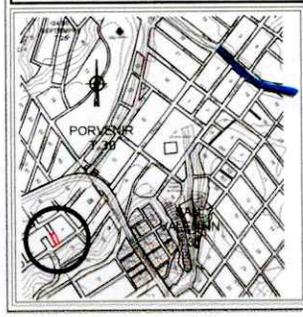
Planta Arquitectónica
ESCALA 1:50
VIVIENDA 02



Fachada Frontal
ESCALA 1:50

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO
FECHA: 16 FEB 2023 HORA: 14:20
Ligia Novoa
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES EJEC. N° 1778-2023-ALC-027

VIVIENDA 02



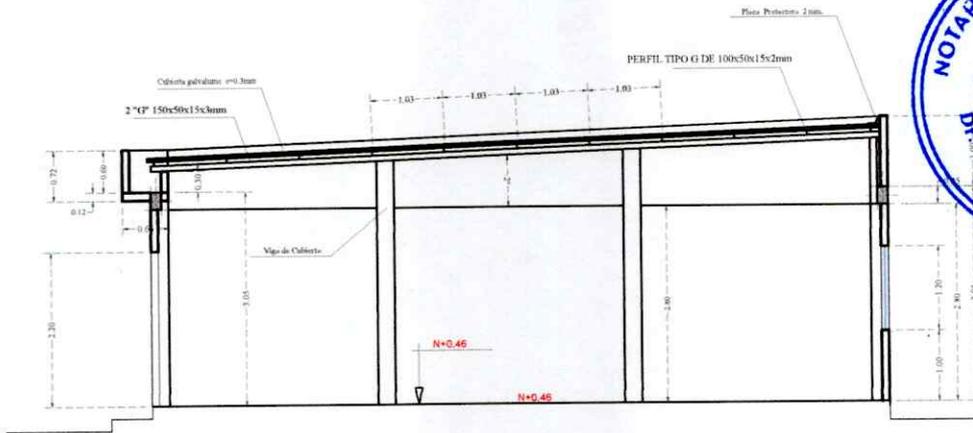
| DETALLE | | PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "EMILIO" | | VIVIENDA 02 | |
|---|--------------------|--|--------------------------------------|-------------|--|
| PROPIETARIOS: | ÁREA SEGUN EGREFO: | Código Catastral: | | | |
| Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | 300 M2. | 3-06-01-06-000 | | | |
| PROVINCIA: | CANTÓN: | FAMILIAR: | SECTOR: | | |
| MANABI | MANTA | TARQUI | BARRIO EL PORVEER MANZANA 3ª LOTE 07 | | |
| COORDENADAS PLANO: | ESCALA: | CARTA TOPOGRÁFICA: | FECHA: | | |
| Formulario de Padronamiento UTR Código del Mapa: P-AD - 14 Zona: TT - Sur | 1:50 | MANTA Código M III - E4 | ENERO - 2022 | | |
| ELABORADO POR: | FIRMADO: | | | | |
| <i>[Signature]</i> | A-2 | | | | |

REVISADO Y APROBADO POR:

6
7



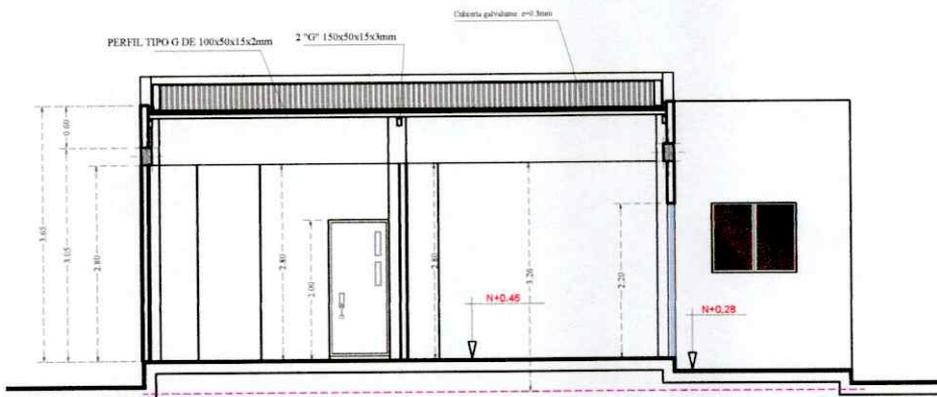
8
9



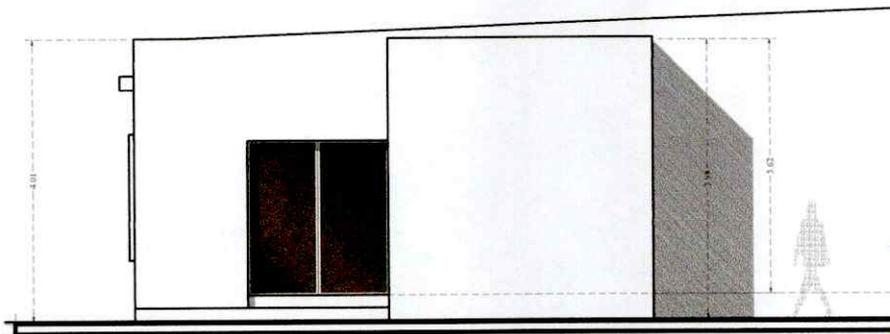
Sección Longitudinal
ESCALA 1:20

Especif. Tec.

- ESTRUCTURA = HORMIGON ARMADO
- CONTRAPISO = HORMIGON SIMPLE $\phi=8$ CM.
- PISO = CERAMICA
- PAREDES = BLOQUE
- CUBIERTA = ESTILPANEL 0.30
- VENTANAS = ALUMINIO Y VIDRIO
- PUERTAS = MADERA
- ACABADOS = PINTURA LATEX
- INSTALACIONES = EMPOTRADAS
- TUBERIAS = PVC
- SISTEMA DE AA.PP. = DESDE RED PUBLICA A CISTERNA
DESDE CISTERNA A VIVIENDA
CON BOMBA TANQUE
HIDRONEUMATICO



Sección Transversal
ESCALA 1:20

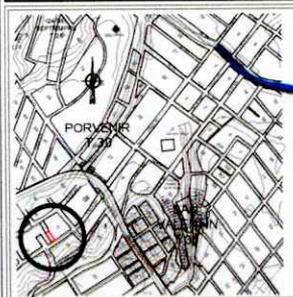


Fachada Lateral Izquierda
ESCALA 1:20

MANTA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
REVISADO
FECHA: 16 FEB 2023 HORA: 14:20
[Signature]
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PROS. ELEC. No 177A-2023-AU-027

VIVIENDA 02



| DETALLE | | | | PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "EMILIO" | | VIVIENDA 02 | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------------------------|--|--|-------------|--|
| PROPIETARIO: | AREA CONSTRUIBIDA: | Codigo Catastral: | | | | | |
| Sr. Cristian Eduardo Quezada Carchi | 300 M2. | 3-06-01-06-000 | | | | | |
| PROVINCIA: | CANTON: | MUNICIPIO: | SECTOR: | ELABORADO POR: | | | |
| MANABI | MANTA | TARQUI | BARRIO EL PORVEIR MANZANA 3-F LOTE 07 | <i>[Signature]</i> | | | |
| COORDENADAS PLANO: | ESCALA: | CARTA TOPOGRAFICA: | FECHA: | Avil. MANTAS LOTE 0203 - Sector Torres | | | |
| Formateo de Planimetría UTM Datum del Suroeste - 56 Zona 17 - Sur | 0.500 | MANTA | ENERO - 2023 | Reg. Prop. Catastr. No. 10557 | | | |
| DRUJO: | Nombre: | Codigo M III - E4 | FIRMA: | Correo: info.mantas@guaracal.com Telefono: 098 138 8110 Celular: 198767134 | | | |
| | | | A-3 | | | | |



1.

2.

3.

4.



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor
2 legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta
3 que está firmada por el Abogado JOHANNA BRAVO CEVALLOS, matricula número:
4 trece guión mil dos mil ocho guión diez. Foro de Abogados, para la celebración de la
5 presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley
6 notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y
7 firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta
8 notaria, de todo cuanto. - DOY FE.-

9
10
11
12
13

CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI

C.C.No. 0102596152

14
15
16
17
18
19

DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

20
21
22
23
24

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mí, en re de
ello confiere esta PRIMERA copia que la sello.
sigo y firmo.

Manta, a

25
26
27

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA

EL NOTA...



CONDominio EMILIO

| CÓDIGO CATASTRAL | AMBIENTE |
|-------------------------|---|
| 3060106001 | VIVIENDA 02(PLANTA BAJA+PATIOS POSTERIOR Y FRONTAL) |
| 3060106002 | VIVIENDA 01(PLANTA BAJA+PATIO) |

EL CÓDIGO 3060106000 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 02 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.
MANTA, MARZO 09/2023