CONSEJO DE LA JUDICATURA

NOTARIA 7

Cantón Manta Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

Sello 06/02/16

1045214 (SIN FICHA)

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

De DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Otorgado por GERARDO ISAIAS SANTOS MENDOZA Y AMARILIS MERCEDES PICO SANTANA

A favor de

Cuantía INDETERMINADA

Copia PRIMERA

Autorizado por el Notario

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

Registro PROTOCOLO Nº 20161308007P01414

Manta, 13 de MAYO de 2016

Factura: 002-002-000009258

20161308007P01414

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308007P01414

ACTO O CONTRATO:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA DIEZ ALÍCUOTAS PARCIALES DE GIRO COMERCIAL

FECHA DE OTORGAMIENTO:	13 DE MAYO DEL 2016, (12:19)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0908035173	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	PICO SANTANA AMARILIS MERCEDES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304078700	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:

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN 20161308007P01414

PROTOCOLIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 13 DE MAYO DEL 2016, (12:19)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:

NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0908035173
PICO SANTANA AMARILIS MERCEDES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304078700

OBSERVACIONES:

PROTOCOLIZACIÓN 20161308007P01414

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 13 DE MAYO DEL 2016, (12:19)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 5

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:

NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0908035173
PICO SANTANA AMARILIS MERCEDES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304078700

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

2016	13	08	007	P01414

PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "SANTOS". OTORGAN LOS SEÑORES GERARDO ISAIAS SANTOS MENDOZA Y AMARILIS MERCEDES PICO SANTANA.-

CUANTIA: INDETERMINADA.

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día trece de mayo de dos mil dieciséis, ante mí, **DR TITO NILTON MENDOZA GUILLEM**, Abogado, Notario Público Séptimo del cantón Manta, comparecen y declaran, los señores **GERARDO ISAIAS SANTOS MENDOZA** y **AMARILIS MERCEDES PICO SANTANA**, de estado civil casados entre si, por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "SANTOS"**, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **"SEÑOR NOTARIO.** - En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "SANTOS"**, que se contiene al tenor de las siguientes

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

clausulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparecen a la Protocolización de ésta Escritura, los señores **GERARDO ISAIAS SANTOS MENDOZA y AMARILIS MERCEDES PICO SANTANA**, por sus propios y personales derechos, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en derecho se requiere.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES .- a)** Con fecha uno de septiembre del año mil novecientos noventa y ocho, se encuentra inscrita la escritura pública de Compraventa, autorizada el tres de agosto de mil novecientos noventa y ocho, ante la Notaría Vigésima Novena del cantón Quito, los señores Jaime Arturo Villafuerte Vélez y la señora Elsa Almeida, venden a favor de los cónyuges señor Gerardo Isaías Santos Mendoza y la señora Amarilis Mercedes Pico Santana, estado civil casados entres si, la totalidad de un inmueble ubicado en la Ciudad de Manta, Cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE : Calle Alejo Lascano. POR ATRAS: Propiedades de E. Las y Lizandro Calderón. POR UN COSTADO: propiedad de Jacinto Alvia; y, POR EL OTRO COSTADO: Propiedad del señor Trajano Centeno Rivadeneira, hoy de sus herederos, Superficie total de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS MAS O MENOS.- **TERCERA: DECLARATORIA.-** Con fecha de catorce de marzo del año dos mil dieciséis, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, a través de su Representante Legal, el señor Alcalde, Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño, procedió a efectuar la Declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "SANTOS", ubicado en la calle quince (15) entre la avenida siete (7) y ocho (8) de la parroquia y cantón Manta, conforme se desprende de la Resolución que se incorpora como habilitante. **CUARTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de las copias certificadas de esta

escritura para que solicite la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.- **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. f) **Tito Mendoza Ordóñez. Reg. 13 (trece) -2009(dos mil nueve) -236(doscientos treinta y seis) Foro de Abogados."** Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes, queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE . -

GERARDO ISAIAS SANTOS MENDOZA.
C.C. 090803517-3.

AMARILIS MERCEDES PICO SANTANA.
C.C.130407870-0.

Dr. TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
NOTARIO SÉPTIMO CANTON MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

SE OTORGÓ ANTE MÍ, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA, QUE LA SELLO Y FIRMO, EN LA CIUDAD DE MANTA, EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE.-

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

EL NOTARIO.-

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

PAGINA EN BLANCO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Calle 11 y Avenida 4, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

34107

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16006600, certifico hasta el día de hoy 14/04/2016 16:47:24, la Ficha Registral Número 34107.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: lunes, 23 de abril de 2012

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Inmueble ubicado en la Ciudad de Manta, Cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos.POR EL FRENTE: Calle Alejo Lascano. POR ATRAS: Propiedades de E.Laz y Lizandro Calderón. POR UN COSTADO: Propiedad de Jacinto Alvia; y, POR EL OTRO COSTADO: Propiedad del Sr. Trajano Centeno Rivadeneira, hoy de sus herederos, Superficie total de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS MAS O MENOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1328	01/sep./1998	889	889

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 01 de septiembre de 1998 **Número de Inscripción:** 1328 Tomo:1

Nombre del Cantón: QUITO **Número de Repertorio:** 2858 Folio Inicial:889

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA VIGÉSIMA NOVENA Folio Final:889

Cantón Notaría: QUITO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 03 de agosto de 1998

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Inmueble ubicado en la Ciudad de Manta, Cantón Manta, con una Superficie total de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS MAS O MENOS.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	0908035173	SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS	CASADO(A)	MANTA	CALLE 15 AVE 7 Y 8
COMPRADOR	8000000000081274	PICO SANTANA AMARILIS	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000060226	VILLAFUERTE VELEZ JAIME ARTURO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000060227	ALMEIDA ELSA	CASADO(A)	MANTA	

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
15 ABR. 2016

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 16:47:24 del jueves, 14 de abril de 2016

A peticion de: SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS

Elaborado por :ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY

1307300432

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

AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI

Firma del Registrador (E)

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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

15 ABR. 2016

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000006723

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Dr. Tito Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 0908035173001
NOMBRES : SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS
RAZÓN SOCIAL: CALLE 15 B. CORDOVA
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 424771
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 16/05/2016 14:57:47

ÁREA DE SELLO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 14 de agosto de 2016

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

Dr. Tito Milton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO CANTÓN MANTA ECUADOR

No. Certificación: 132265

Nº 132265

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

No. Electrónico: 39898

Fecha: *16 de mayo de 2016*

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

El Predio de la Clave: *1-04-52-14-000*

Ubicado en: *CALLE 15 B.CORDOVA*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *475,00* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
0908035173	*. SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**85500,00**
CONSTRUCCIÓN:	**56520,28**
	142020,28

Son: *CIENTO CUARENTA Y DOS MIL VEINTE DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS*

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017"

C.P.A. Javier Ceyallos Morejón

Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 16/05/2016 10:37:48

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Dr. Tito Nicolás Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 078348

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS ubicada CALLE 15 B. CORDOVA cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $142020.28 CIENTO CUARENTA Y DOS MIL VEINTE CON 28/100 CENTAVOS. CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Manta, 16 de MAYO del 20 2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN FINANCIERA

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 107375

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de

SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS

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

Manta, 16 de MAYO de 20 2016

VALIDO PARA LA CLAVE
1045214000 CALLE 15 B.CORDOVA

Manta, diez y seis de mayo del dos mil diesiseis

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA TESORERIA MUNICIPAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Srta. Juliana Rodriguez
RECAUDACIÓN

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 090803517-3
APELLIDOS Y NOMBRES
SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1961-06-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
AMARILIS MERCEDES PICO SANTANA

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN CARPINTERO
V2333V3222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SANTOS GERARDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MENDOZA CENEIDA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-08-25
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-08-25
000106835
Tito Nilton Mendoza NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABI - ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CNE
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
095
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014
095 - 0121
NÚMERO DE CERTIFICADO
0908035173
CÉDULA
SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS
MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
MANTA
PARROQUIA
1
ZONA
1.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA *PCD
№ 130407870-0

APELLIDOS Y NOMBRES
PICO SANTANA
AMARILIS MERCEDES

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MONTECRISTI
MONTECRISTI

FECHA DE NACIMIENTO 1964-06-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
GERARDO ISAIAS
SANTOS MENDOZA

INSTRUCCIÓN
BASICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
QUEHACER. DOMESTICOS

V3333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PICO HERIBERTO LEOVIGILDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SANTANA ROSA MERCEDES

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-02-19

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-02-19

0004579 02

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillen
NOTARIO SÉPTIMO
CANTÓN MANTA
MANABI - ECUADOR

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

079

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

079 - 0227
NÚMERO DE CERTIFICADO

1304078700
CÉDULA

PICO SANTANA AMARILIS MERCEDES

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 1

MANTA
CANTÓN

MANTA
PARROQUIA

1
ZONA

(.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

No. 386-SM-E-PGL
Manta, Marzo 14 de 2016

Señores
Gerardo Isaías Santos Mendoza
Amarilis Pico Santana
Ciudad

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes, anexo Resolución Administrativa No. 005-ALC-M-JOZC emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, ALCALDE DE MANTA, referente a la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SANTOS" de propiedad de los señores Gerardo Isaías Santos Mendoza y Amarilis Pico Santana, ubicada en la calle 15 entre avenida 7 y 8 de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No- 1045214000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente.

S.E. Patricia González L.
SECRETARIA MUNICIPAL (E)
Gabriela Delgado

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARIA GENERAL

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 005-ALC-M-JOZC
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "SANTOS"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA MANABÍ - ECUADOR

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

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

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

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

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde

se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso",

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, en atención al trámite No. 14422, referente al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, relativo a la comunicación presentada por el señor Gerardo Santos Mendoza, solicita la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del bien inmueble ubicado en la Calle 15 entre avenidas 7 y 8 de la parroquia Manta y Cantón Manta con clave catastral No. 1045214000.

Que, mediante Oficio No. 213-DPOT-MJP (S), de fecha 24 de enero de 2016, suscrito por la Arq. María José Pisco, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial (E), indica que con respecto a la solicitud de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal a la propiedad del señor

Gerardo Santos Mendoza, de aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SANTOS" ubicada en la calle 15 entre avenida 7 y 8 de la Parroquia y Cantón Manta, informa:

1.- ANTECEDENTE: Que, de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada el 03 de agosto de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 01 de septiembre de 1998 los señores GERARDO ISAIAS SANTOS MENDOZA Y AMARILIS PICO SANTANA, son propietarios del lote de clave catastral No. 1045214000 ubicado en la calle 15 en un área de 475.00m2. De acuerdo al certificado de emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, este predio se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado SANTOS para este fin obtuvo el permiso de Construcción No. 230-3176 emitido por esta Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial (antes Planeamiento Urbano) el 23 de noviembre de 1999.

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO

El Edificio "SANTOS", se compone de tres planta (incluye terraza) en la planta baja se han planificado 3 locales, 1 oficina; en la primera planta alta 4 departamentos y en la segunda planta alta terraza, más las respectivas áreas comunales de circulación tanto vertical como horizontal.

3.- AREAS GENERALES

- **AREA TOTAL DE TERRENO: 475.00m2**
- **AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: 1.034,11m2**
- **AREA NETA VENDIBLE: 887,70m2**
- **AREA TOTAL COMUNAL: 146,41m2**

4.- CONCLUSIONES:

Con los antecedentes expuestos y en virtud de constatarse que la documentación legal y técnica presentada no tiene inconvenientes alguno y por cumplir con lo previsto en la sección 6ta., de la declaratoria de propiedad horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, es factible lo solicitado por el responsable técnico, de elevar al Régimen de Propiedad horizontal del Edificio "SANTOS".

Que, mediante memorando No. 579 -DGJ-AAV-2016, de fecha 02 de marzo de 2016 suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), emite pronunciamiento legal con respecto a lo la comunicación presentada por el señor Gerardo Santos Mendoza, de aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SANTOS" ubicada en la calle 15 entre avenida 7 y 8 de la Parroquia y Cantón Manta , en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Arq. María José Pisco, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"SANTOS,** por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Gerardo Santos Mendoza; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación

del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"SANTOS"**, de propiedad del señor Gerardo Santos Mendoza, ubicada en la calle 15 entre avenida 7 y 8 de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No- 1045214000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e I) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SANTOS" de propiedad de los señores Gerardo Isaías Santos Mendoza y Amarilis Pico Santana, ubicada en la calle 15 entre avenida 7 y 8 de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No- 1045214000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial - Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los catorce días del mes de marzo del año dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

12/05/2016
8 de la Tarde

GOBIERNO ... DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

Hablar Fernando

FECHA DE INGRESO:	10/05/2016	FECHA DE ENTREGA:	
CLAVE CATASTRAL:	1045214		
NOMBRES y/o RAZON:	SANTOS MENDOZA GERARDO		
CEDULA DE IDENT. y/o RUC.:			
CELUAR - TLFNO.:			

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:	
SOLAR NO EDIFICADO:	
CONTRIBUCION MEJORAS:	
TASA DE SEGURIDAD:	

TIPO DE TRAMITE: Certificado P.H.

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR: SE procedio a act area de const

MST 012/16

FIRMA DEL INSPECTOR: FECHA:

INFORME TÈCNICO: Es calculado en base al avaluo tpe A 150.480.28

Manuel Rego 12/16

FIRMA DEL TÈCNICO FECHA:

INFORME DE APROBACIÒN:

FIRMA DEL DIRECTOR

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

Emitido a las : 16:47:24 del jueves, 14 de abril de 2016

A peticion de: SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS

Elaborado por :ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY

1307300432

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

AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI

Firma del Registrador (E)

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

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP
Ab David Cedeño Ruperti (E)
REGISTRO DE LA PROPIEDAD EP MANTA
MANABI - ECUADOR

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
15 ABR. 2016

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

TITULO DE CREDITO

COPIA

No. 458062

2/18/2016 10:25

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
1-04-52-14-000	522,00	$ 154,619,18

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO Nº
CALLE 15 B.CORDOVA	2016	225109	458062

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
SANTOS MENDOZA GERARDO ISAIAS .	0908035173

1/18/2016 12:00 ZAMORA MERA MARIA JOSE

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	$ 108,23	($ 9,74)	$ 98,49
Interes por Mora			
MEJORAS 2011	$ 18,73	($ 7,49)	$ 11,24
MEJORAS 2012	$ 13,91	($ 5,56)	$ 8,35
MEJORAS 2013	$ 27,82	($ 11,13)	$ 16,69
MEJORAS 2014	$ 29,39	($ 11,76)	$ 17,63
MEJORAS 2015	$ 0,34	($ 0,14)	$ 0,20
MEJORAS HASTA 2010	$ 76,00	($ 30,40)	$ 45,60
TASA DE SEGURIDAD	$ 69,58		$ 69,58
TOTAL A PAGAR			$ 267,78
VALOR PAGADO			$ 267,78
SALDO			$ 0,00

EDIFICIO
SANTOS

1045214

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO

"SANTOS"

CLAVE CATASTRAL 1-04-52-14-000

PARROQUIA MANTA-CANTON MANTA

CALLE-15

NOVIEMBRE-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: PH#05-14422

Fecha: 23/03/2016

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 24/Enero/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANEAMIENTO ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROYECTO HORIZONTAL

EDIFICIO "SANTOS"

CLAVE CATASTRAL 1-04-32-14-000

PARROQUIA MANTA-CANTON MANTA

CALLE-15

NOVIEMBRE-2015

CONTENIDO

1.0.-DEFINICION DE TERMINOS

1.1. - AREA DE TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en la se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2. - AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo, los departamentos, los pasillos y las escaleras.

1.3. - AREA COMÚN:
Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como portales, ductos, pasillos, escaleras, ascensor, etc.

1.4. - AREA NETA VENDIBLE:
Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles, y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios los departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como los pozos de luz, las instalaciones de agua, los desagües, las redes eléctricas y telefónicas, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local. Le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5. - ALICUOTA:
Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada estacionamiento o departamento. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6. - CUOTA DE AREA COMUN:
Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

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

1. El terreno en que se encuentra implantado el edificio "Santos", correspondiente a la Calle Alejo Lascano (actualmente calle -15.)
2. El ingreso principal y las escaleras.
3. La estructura o elementos resistentes del edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones.
6. La fachada del edifico y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los locales.
8. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable del edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

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

1.8. - VALOR DEL LOCAL:
Representa el costo total de cada local o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del mismo, las cuotas de área común y de terreno que le correspondan.
Para efecto de este estudio se considerará únicamente un valor Referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de los locales que componen el edificio, pero que no es la base para el cálculo de los impuestos municipales, ya que estos se manejan con una tabla de valores quincenal previamente revisada y aprobada por el Consejo en pleno.

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:
El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio **"SANTOS"** está ubicado en la ciudad de Manta, cantón Manta, calle Alejo Lascano (actual calle 15), con clave catastral N° 1-04-52-14-000 y según escritura tiene las siguientes linderos:

- **Por el frente** : Lindera con la calle Alejo Lascano (Actual calle 15)
- **Por atrás** : Lindera con propiedades del Sr. E. Laz y Lizandro Calderón
- **Por un costado**: Lindera con propiedad del Sr. Jacinto Alvia.
- **Por el otro costado:** Lindera con propiedad del Sr. Trajano Centeno Rivadeneira (hoy de sus herederos).

Area total según escritura: 475.00 m2

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:
El edificio se compone de dos plantas que son:

- **Planta Baja:** LOCAL PB-101, PB-102 , PB-103 , OFICINA PB-104 Y PATIO LOCAL PB-103
- **Primer piso alto:** DEPARTAMENTOS: PA- 201 , PA-202, PA-203 Y PA- 204
- **Terraza:** TERRAZA: PA-301

Cada uno de ellos con sus respectivas áreas comunes. Actualmente se encuentra en proceso de construcción con sus respectivos permisos municipales aprobados. Tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Losas de hormigón armado
Escaleras:	Hormigón armado
Paredes:	Mampostería interior y exterior de bloque alivianado.
Pisos:	Cerámica Nacional
Inst. Eléctricas y sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Losa de hormigón armado.
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Puertas:	Interiores y exteriores de madera
Revestimientos:	Cerámica y madera

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS DE LOCALES:

3.1 LOCAL PB- 101: Ubicado en la planta baja del edificio signado con el número **101**, consta de un solo ambiente, un baño general y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.1.1.- LOCAL PB -101

- **Por Arriba:** Lindera con el departamento PA-201, PA-202 y área común
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con área común de circulación (portal) con una longitud de 2,96 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con Oficina PB-104. con una longitud de 4,39 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud de 3,70 mts. de este punto gira al Este con 1.44 mts. Linderando en las dos extensiones con área común y, finalmente gira al Sur linderando con propiedad del Sr. Trajano Centeno Rivadeneira con longitud de 7.35 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con el local PB - 102 con una longitud de 11.05 mts.

AREA =43,21 M2

3.2 LOCAL PB- 102: Ubicado en la planta baja del edificio signado con el número **102**, consta de un solo ambiente, un baño general y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.2.1.- LOCAL PB -102

- **Por Arriba:** Lindera con el departamento PA-202, PA-203 ,PA-204 y parte del área común
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con área común de circulación (portal) con una longitud de 4,39 mts.
- **Por Atrás (Sur)**: Partiendo de Este a Oeste con una longitud de 2,90 mts luego gira al Norte con una longitud de 1,20 mts. Luego gira al Oeste con una longitud de 1,42m. Linderando en sus tres extensiones con área común.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud de 11,05 mts, Lindera con el local PB-101, luego gira al Oeste con 0,13 mts. Luego gira al Sur con una longitud de 3,95 mts, linderando con Oficina PB-104, luego gira al Este con 0,05 mts, y finalmente gira al Sur con una longitud de 1,20 mts. linderando con área común.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con el local PB–103 con una longitud de 15,00 mts.

AREA =83,30 M2

3.3 LOCAL PB- 103: Ubicado en la planta baja del edificio signado con el número **103**, consta de un solo ambiente dos baños y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.3.1.- LOCAL PB -103

- **Por Arriba:** Lindera con el departamento PA-202, PA-203, PA-204.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con área común de circulación (portal) con una longitud de 4,27 mts.
- **Por Atrás (Sur)**: Lindera con área común con una longitud de 3,48 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con el local PB-102 con una longitud de 15,00 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud de 11,30 mts, luego en la misma dirección gira en un ángulo de 167° con una longitud de 3,49 mts. y finalmente continúa al Sur con una longitud de 0,30 mts. Linderando en sus tres extensiones con área común.

AREA =62,48 M2

3.3.2.- PATIO LOCAL PB -103

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con área común con una longitud de 15.02 mts.
- **Por Atrás (Sur)**: Lindera con propiedad del sr E.Laz y Lizandro Calderon con una longitud de 13.45 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con propiedad del Sr. Sr. Trajano Centeno Rivadeneira con una longitud de 11.50 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con propiedad del Sr. Jacinto Alvia con una longitud de 11.54 mts.

AREA =164.39 M2

3.4 OFICINA PB- 104: Ubicado en la planta baja del edificio signado con el número **104**, consta de un solo ambiente un baño y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.4.1.- OFICINA PB -104

- **Por Arriba:** Lindera con el departamento PA-201
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la misma edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con local PB-101 con una longitud de 4,52 mts.
- **Por Atrás (Sur)**: Lindera con área común con una longitud de 4,52 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con terreno del Sr. Trajano Centeno Rivadeneira con una longitud de 3,95 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con local PB-102 con una longitud de 3,95 mts.

AREA =17,85 M2

3.5 DEPARTAMENTO PA-201: Ubicado en el primer piso alto del edificio y signado con el número **201**, consta de: , sala, comedor, cocina, un dormitorio con closet y un baño general y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.5.1.- DEPARTAMENTO PA-201

- **Por Arriba:** Lindera con terraza-PA-301
- **Por abajo:** Lindera con parte del Local PB-101, y Oficina PB-104.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con área común con una longitud de 4,57 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con vacío hacia área común con una longitud de 4,42 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con propiedad del Sr. Trajano Centeno Rivadeneira con una longitud de 11,30 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud 7,60 mts, luego gira al Este con 0,15 mts, y finalmente gira hacia el Sur con 3,70 mts. Linderando en sus tres extensiones con área común de circulación.

AREA = 51,08 M2.

3.6 DEPARTAMENTO PA-202: Ubicado en el primer piso alto del edificio y signado con el número **202**, consta de: , sala, comedor, cocina, un dormitorio master con su respectivo baño privado, un dormitorio con closet , un baño general , balcón y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.6.1.- DEPARTAMENTO PA-202

- **Por Arriba:** Lindera con terraza-PA-301
- **Por abajo:** Lindera con área común y parte de los locales: PB-101, PB-102 y PB-103.
- **Por el Frente (Norte):** Partiendo de Este a Oeste con una longitud de 12,77 mts. De este punto gira al Norte en un ángulo de 110° con una longitud de 1,07 mts, luego gira al Noroeste en un Angulo de 150° con una longitud de 0,46 mts y finalmente gira al Oeste con una longitud de 3,36 mts. Lindera en todas sus extensiones con vacío hacia área común
- **Por Atrás (Sur):** Partiendo de Este a Oeste con 5,76 mts, luego gira hacia el Sur con 2,79 mts, Linderando en sus dos extensiones con área común, de este punto gira al Oeste con una longitud de 10,78 mts. linderando con el Departamento PA-203.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con propiedad del Sr. Trajano Andrade Rivadeneira con una longitud de 3,04 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud de 3,45 mts, de este punto gira al Sur en un ángulo de 174° con una longitud de 3,42 mts. mas 0,23 mts., linderando en todas sus extensiones con propiedad del Sr. Jacinto Alvia.

AREA =86,53 M2.

3.7 DEPARTAMENTO PA-203: Ubicado en el primer piso alto del edificio y signado con el número **203**, consta de: , sala, comedor, cocina, un dormitorio master con su respectivo baño privado, un baño social y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.7.1.- DEPARTAMENTO PA-203

- **Por Arriba:** Lindera con terraza-PA-301
- **Por abajo:** Lindera con parte de área común y locales: PB-102 y PB-103.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con el Departamento PA-202 con una longitud de 10,78 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Partiendo de Este a Oeste con una longitud de 3,12 mts, luego gira al Norte con 0,15 mts, luego gira al Oeste con 1,25 mts, luego gira al Sur con 0,07 mts, luego gira al Oeste con 3,57mts luego gira al Sur con 2,32 mts, luego gira al Oeste con 1,18 mts, luego gira al Norte con 1,20 mts, y finalmente gira al Oeste con 1,24 mts. Linderando en todas sus extensiones con el Departamento PA-204.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con área común con una longitud de 3,64 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud de 3,45 mts, mas 1,27 mts. Linderando con propiedad del Sr. Jacinto Alvia.

AREA = 42,07 M2.

3.8 DEPARTAMENTO PA-204: Ubicado en el primer piso alto del edificio y signado con el número **204**, consta de: , sala, comedor, cocina, un dormitorio master con su respectivo baño privado, un dormitorio, baño general y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.8.1.- DEPARTAMENTO PA-204

- **Por Arriba:** Lindera con terraza-PA-301
- **Por abajo:** Lindera con parte de área común y locales: PB-102 y PB-103.
- **Por el Frente (Norte):** Partiendo de Este a Oeste con una longitud de 3,12 mts, luego gira al Norte con 0,15 mts, luego gira al Oeste con 1,25 mts, luego gira al Sur con 0,07 mts, luego gira al Oeste con 3,57mts, luego gira al Sur con 2,32 mts, luego gira al Oeste con 1,18 mts, luego gira al Norte con 1,20 mts, y finalmente gira al Oeste con 1,24 mts. Linderando en todas sus extensiones con el Departamento PA-203.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con vacío hacia área común con una longitud de 9,19 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con área común con una longitud de 7,42 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud de 2,53 mts, luego gira al Este con una longitud de 0,93 mts, luego gira al Sur con una longitud de 1,64 mts, de este punto gira en un ángulo de 175° y continua al Sur con una longitud de 2,22 mts. Linderando en todas sus extensiones con propiedad del Sr. Jacinto Alvia.

AREA = 69,47 M2.

3.9 TERRAZA PA-301: Ubicado en el Segundo piso alto del edificio y signado con el número **301**, área que se reserva el propietario como particular.

3.9.1.- TERRAZA PA-301

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo
- **Por abajo:** Lindera con los departamentos PA-201; PA-202; PA-203; PA-204 y área común.
- **Por el Frente (Norte)**: Partiendo de Este a Oeste con una longitud de 12,77 mts. De este punto gira al Norte en un ángulo de 110° con una longitud de 1,07 mts, luego gira al Nor-oeste en un Angulo de 150° con una longitud de 0,46 mts y finalmente gira al Oeste con una longitud de 3,36 mts. Linderando en todas sus extensiones con vacío hacia área común.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con vacío hacia área común con una longitud de 14,95 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud de 2,89 mts. Lindera con propiedad del Sr. Trajano Centeno Rivadeneira, luego gira al Oeste con una longitud de 3,63 mts, luego gira al Sur con una longitud de 2,85 mts, luego gira al Este con una longitud de 3,63 mts, linderando en sus tres extensiones con área común de escalera; de este punto gira al Sur con una longitud de 11,16 mts. linderando con propiedad del Sr. Trajano Centeno Rivadeneira.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Partiendo de Norte a Sur con una longitud de 3,45 mts, mas 7,09 mts, mas 3,80 mts, luego gira al Este con una longitud de 0,93 mts, y finalmente gira al Sur con una longitud de 3,86 mts. Linderando en todas sus extensiones con propiedad del Sr. Jacinto Alvia.

AREA =267,32 M2.

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:
4.1.-CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

PLANTAS	AREA COMUN	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL
	(m2)	CONSTRUIDA	NO CONSTRUIDA	(m2)
Planta Baja	103,77	206,84	164,39	475,00
Primer Piso Alto	32,28	249,15		281,43
Terraza	10,36	267,32		277,68
TOTAL	**146,41**	**723,31**	**164,39**	**1034,11**

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.-Terreno		475,00
4.2.2.-Area Total		1034,11
4.2.3.-Area Común		146,41
4.2.4.-Area Neta VENDIBLE	CONSTRUIDA	723,31
	NO CONSTRUIDA(patio)	164,39
	TOTAL	887,70

4.3.- COSTOS UNITARIOS POR M2:	REFERENCIAL
TERRENO	250,00
CONSTRUCCION	400,00
ARAEA COMUN	150,00

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS Y ALICUOTAS

LOCALES	AREA NETA (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)	COSTO REFERENCIAL (USD)
LOCAL PB-101	43,21	0,0487	23,12	7,13	50,34	24133,32
TOTAL	43,21	0,0487	23,12	7,13	50,34	24133,32
LOCAL PB-102	83,30	0,0938	44,57	13,74	97,04	46524,09
TOTAL	83,30	0,0938	44,57	13,74	97,04	46524,09
LOCAL PB-103	62,48	0,0704	33,43	10,30	72,78	34895,86
PATIO LOCAL PB-103	164,39	0,1852	87,96	27,11	191,50	26057,86
TOTAL	226,87	0,2556	121,40	37,42	264,29	60953,72
OFICINA PB-104	17,85	0,0201	9,55	2,94	20,79	9969,45
TOTAL	17,85	0,0201	9,55	2,94	20,79	9969,45
DEPARTAMENTO PA-201	51,08	0,0575	27,33	8,42	59,50	28528,82
TOTAL	51,08	0,0575	27,33	8,42	59,50	28528,82
DEPARTAMENTO PA-202	86,53	0,0975	46,30	14,27	100,80	36752,73
TOTAL	86,53	0,0975	46,30	14,27	100,80	36752,73
DEPARTAMENTO PA-203	42,07	0,0474	22,51	6,94	49,01	23496,62
TOTAL	42,07	0,0474	22,51	6,94	49,01	23496,62
DEPARTAMENTO PA-204	69,47	0,0783	37,17	11,46	80,93	38799,86
TOTAL	69,47	0,0783	37,17	11,46	80,93	38799,86
TERRAZA PA-301	267,32	0,3011	143,04	44,09	311,41	69105,55
TOTAL	267,32	0,3011	143,04	44,09	311,41	69105,55
TOTAL GENERAL	887,70	1,0000	475,00	146,41	1034,11	338264,15

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: Anexos - 14422

Fecha: 22/02/2016

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 24/Enero/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

LOCALES	ALICUOTA
LOCAL PB-101	4,87
LOCAL PB-102	9,38
LOCAL PB-103	25,56
OFICINA PB-104	2,01
DEPARTAMENTO PA-201	5,75
DEPARTAMENTO PA-202	9,75
DEPARTAMENTO PA-203	4,74
DEPARTAMENTO PA-204	7,83
TERRAZA PA-301	30,11
TOTAL	**100,00**

7.0.- REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "SANTOS"

CAPITULO 1
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "SANTOS" consta de Planta Baja, Primer Piso Alto y Terraza y se plantea someterlo bajo el Régimen de Propiedad horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio "SANTOS" está compuesto de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los Locales comerciales, oficina y departamentos; la terraza se reserva el propietario, los mismos que serán negociados a los mismos copropietarios del edificio y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2
DEL EDIFICIO

Art. 3. - El Edificio "SANTOS" está ubicado en la Ciudad de Manta, cantón Manta, barrio Centro de Manta y será sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de planta Baja ocupado por tres locales comerciales, una oficina y un patio, en el primer piso alto está ocupado por cuatro departamentos y en el Segundo piso alto terraza que se reserva el propietario del edificio como particular.
Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, los locales comerciales y departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- los departamentos, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos, las escaleras y ascensor son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7. - BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptible de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9. – GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/ó mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

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

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento.
c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia; no obstante en caso de emergencia fortuita, el administrador del edificio podrá tener acceso al mismo en forma inmediata;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPITULO 4
DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11. - TABLA DE ALICUOTAS.- La Alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

LOCALES	ALICUOTA
LOCAL PB-101	4,87
LOCAL PB-102	9,38
LOCAL PB-103	25,56
OFICINA PB-104	2,01
DEP. PA-201	5,75
DEP. PA-202	9,75
DEP. PA-203	4,74
DEP. PA-204	7,83
TERRAZA	30,11
TOTAL	**100,00**

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

CAPITULO 5
DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12. – Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural, obstaculizando el legítimo uso de los demás.
d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
e) Establecer en los departamentos lo siguiente: Depósitos, bodegas, pensiones, 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, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
g) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
i) Tocar música o causar ruido a niveles que transciendan del ámbito del departamento.
j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bines comunales.
k) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las ventanas de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identifica torio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen d4e propiedad horizontal la que está sometido el edificio.

p) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
q) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
s) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
t) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso que infrinja la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
u) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la bebida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6
DE LAS SANCIONES

Art. 13. - Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:
a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
b) Imposición de multa de hasta un SMV
c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7
DE LA ADMINISTRACION

Art. 16. - Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17. - ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está envestida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 18. - La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19. - SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de Enero y Julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador o por lo menos tres copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20. - ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 21. - QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22. - REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 23. - DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24. - DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (Alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25. - VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26. - Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la asamblea.

Art. 27. - DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasiones que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general par los copropietarios del edificio.
l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión. A fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8
DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 28. - El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 29. - DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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

Art. 31. - Son atribuciones del director:

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

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

Art. 33. - DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

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

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

rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

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

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

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

CAPITULO 9
DISPOSICIONES GENERALES.

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

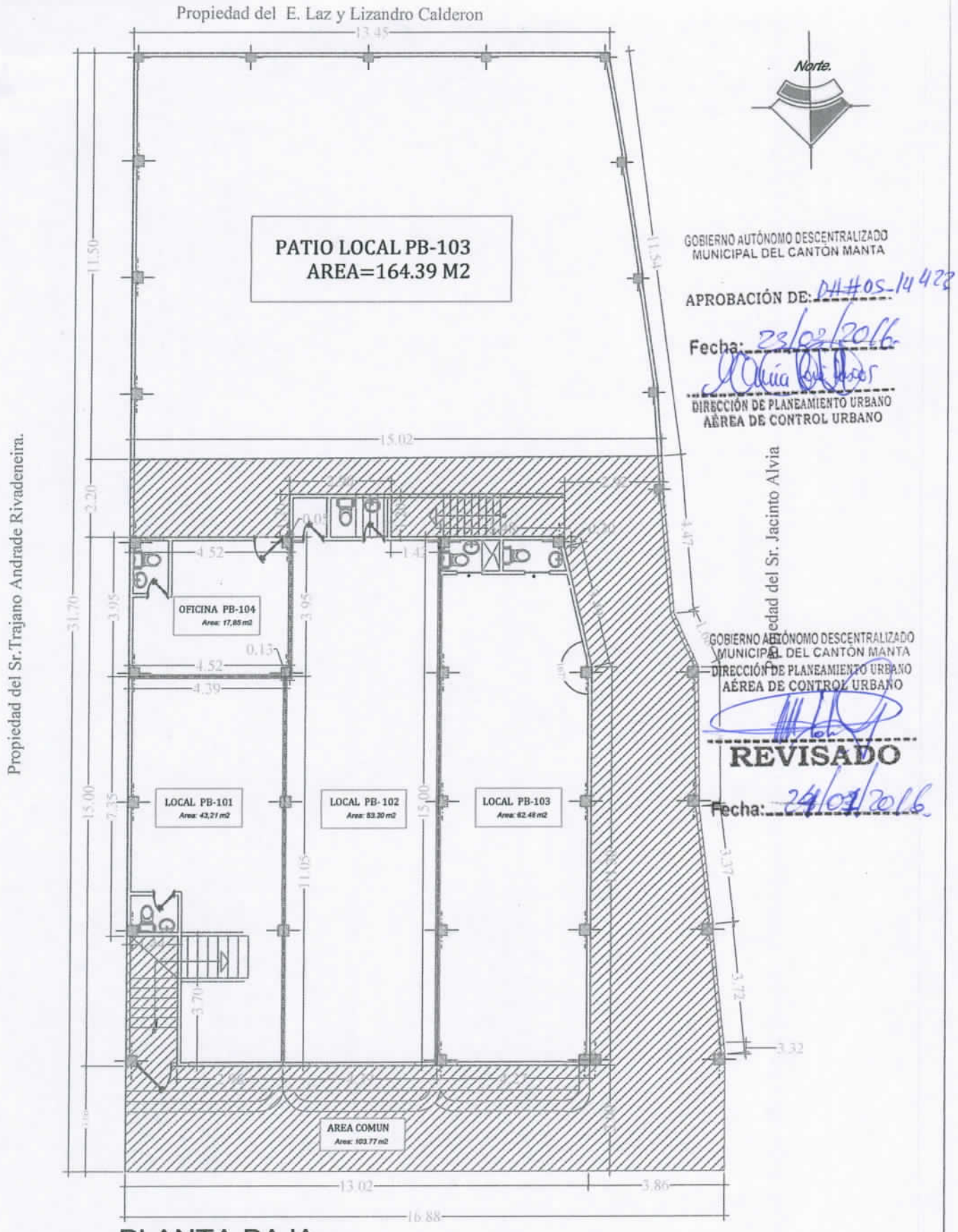
8.0.- PLANOS

1

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ELENA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Xiomara Ortiz M.

ARQ. XIOMARA ORTIZ MARQUEZ
REG. PROF. 1016-15-1360011



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: DH#05-14428
Fecha: 23/02/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

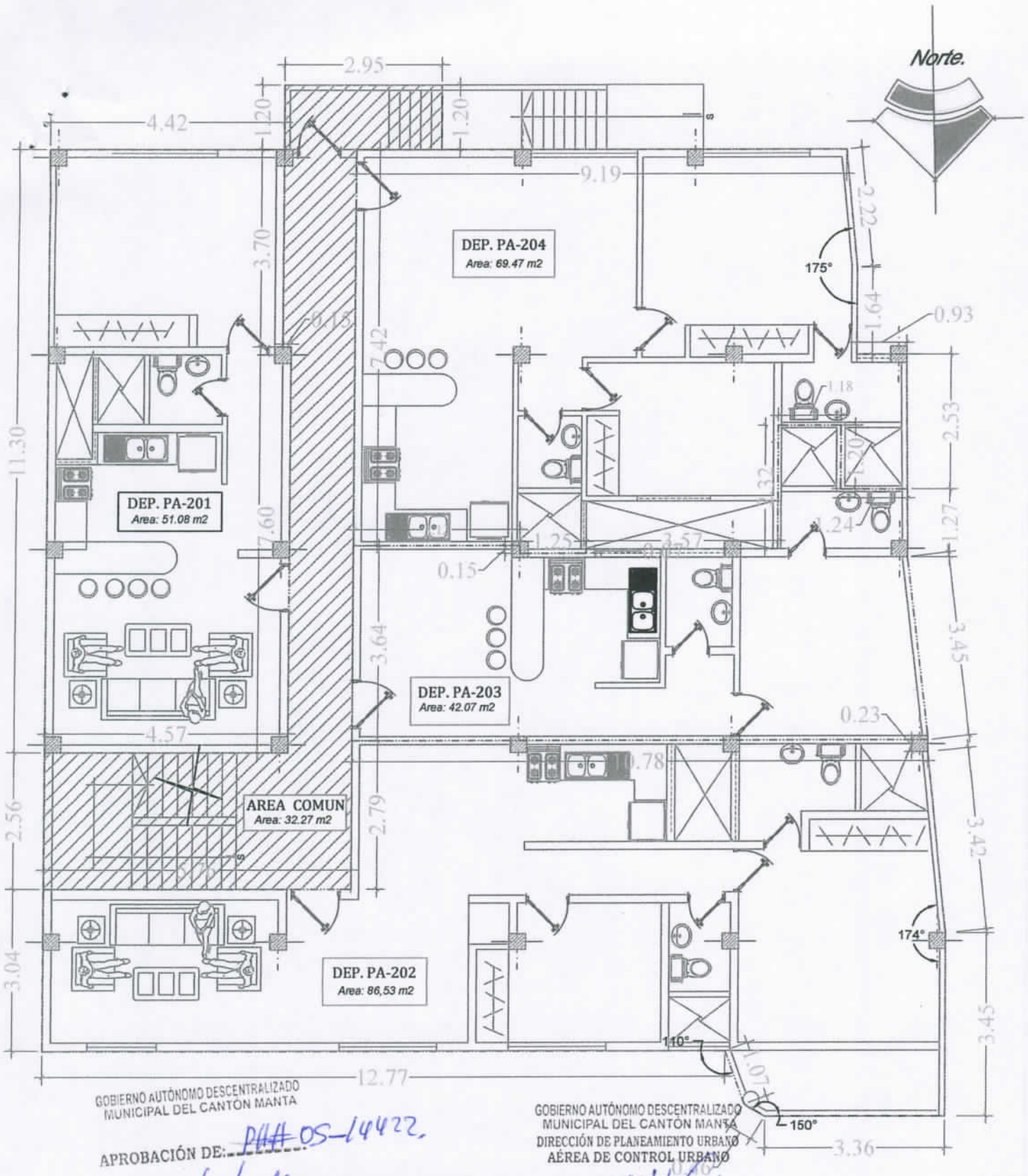
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO
REVISADO
Fecha: 24/02/2016

PLANTA BAJA

ESCALA 1:150

CALLE - 15

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	PROPIETARIO:	ESTUDIO REALIZADO POR:	LAMINA:
"Edificio SANTOS"		ARQ. XIOMARA ORTIZ MARQUEZ REG. PROF. 1016-15-1360011	1/5
CONTIENE: PLANTA BAJA	Sr.Gerardo Isaias Santos Mendoza	FECHA: NOVIEMBRE 2015 — ESCALA: 1: 100	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: PH# 05-14422

Fecha: 22/03/2016

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

PLANTA ALTA

ESCALA 1:100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 24/Enero/2016

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	PROPIETARIO: .	ESTUDIO REALIZADO POR:	LAMINA:
"Edificio SANTOS"		ARQ. XIOMARA ORTIZ MARQUEZ REG. PROF. 1016-15-1360011	2/5
CONTIENE: PLANTA SUBSUELO	Sr.Gerardo Isaías Santos Mendoza	FECHA: NOVIEMBRE 2015	ESCALA: 1:100

Norte.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: DH-05-14422

Fecha: 23/03/2016

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

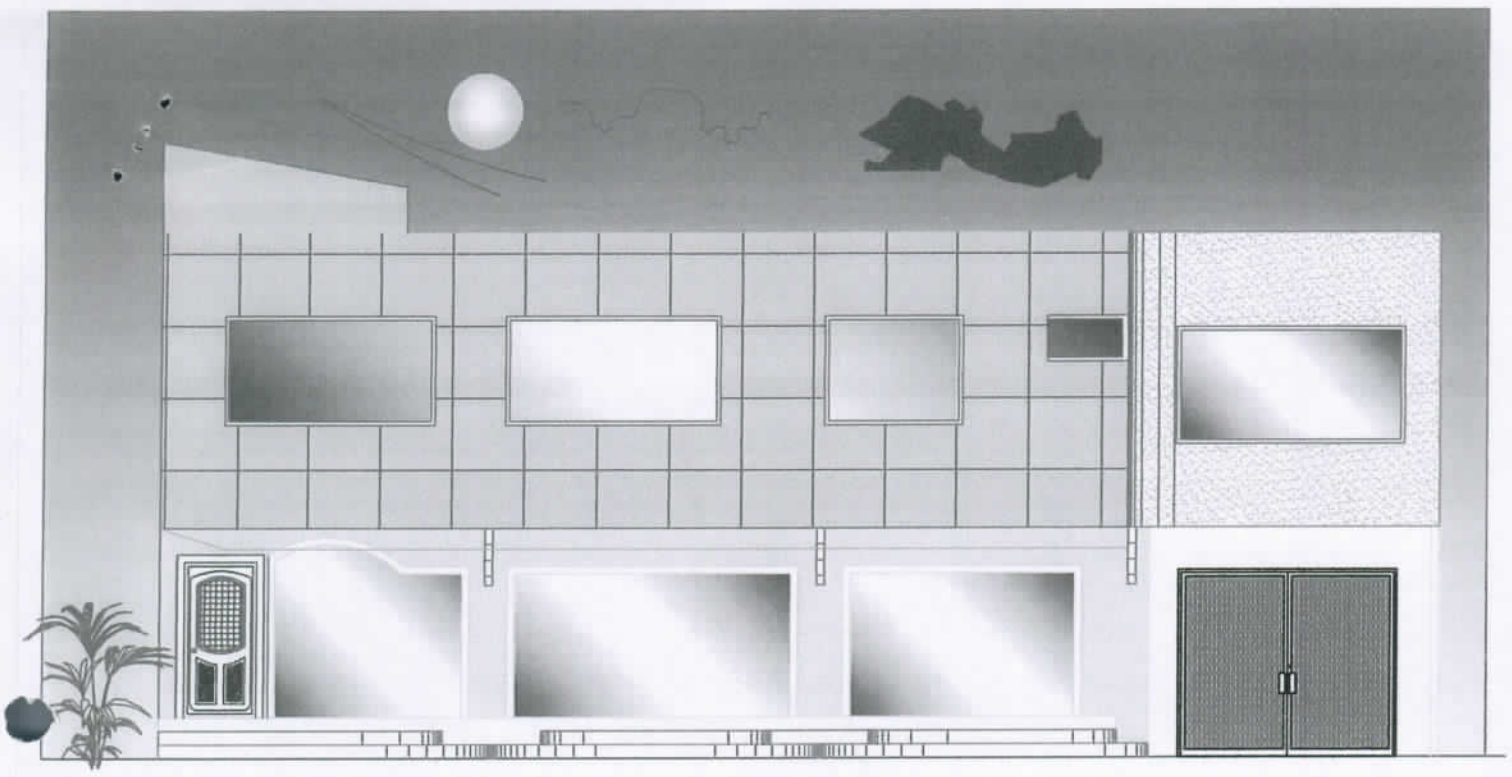
TERRAZA
ESCALA 1:100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 24/enero/2016

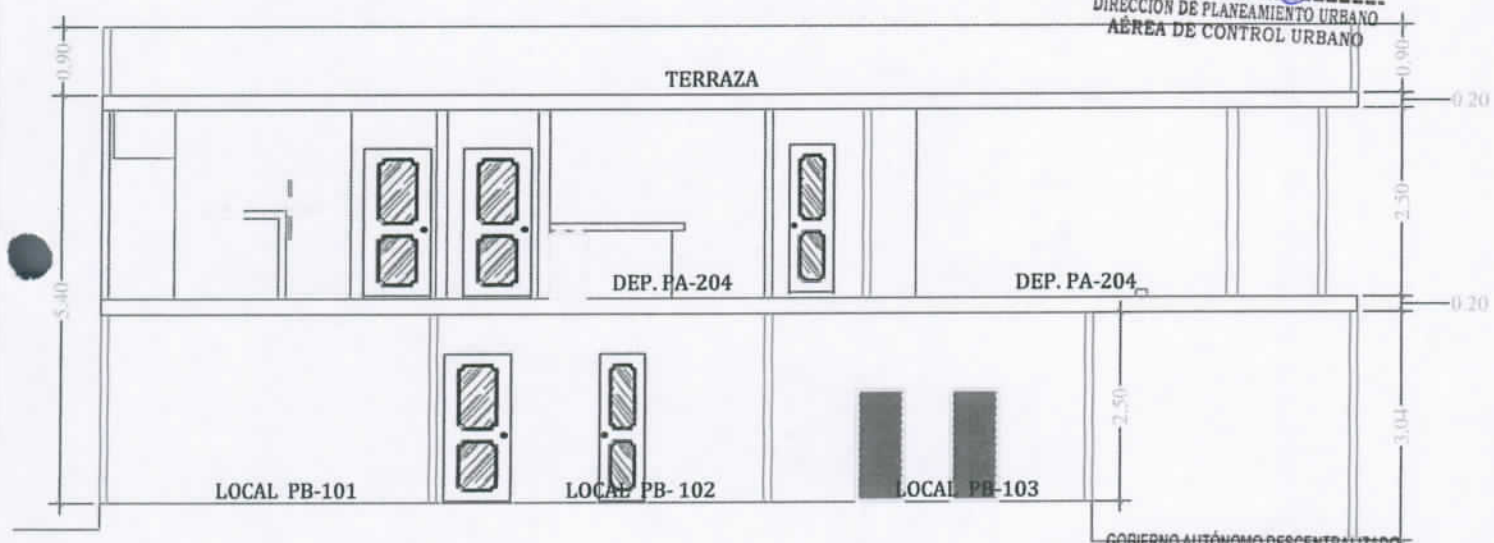
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: "Edificio SANTOS"	PROPIETARIO:	ESTUDIO REALIZADO POR:	LAMINA:
CONTIENE: PLANTA SUBSUELO	Sr.Gerardo Isaias Santos Mendoza	FECHA: NOVIEMBRE 2015 / ESCALA: 1:100 / ARQ. XIOMARA ORTEZ M. REG. PROF. 1016-15-1360011	3/5



FACHADA FRONTAL

ESCALA 1:100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: PH #05_19422
Fecha: 22/08/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO



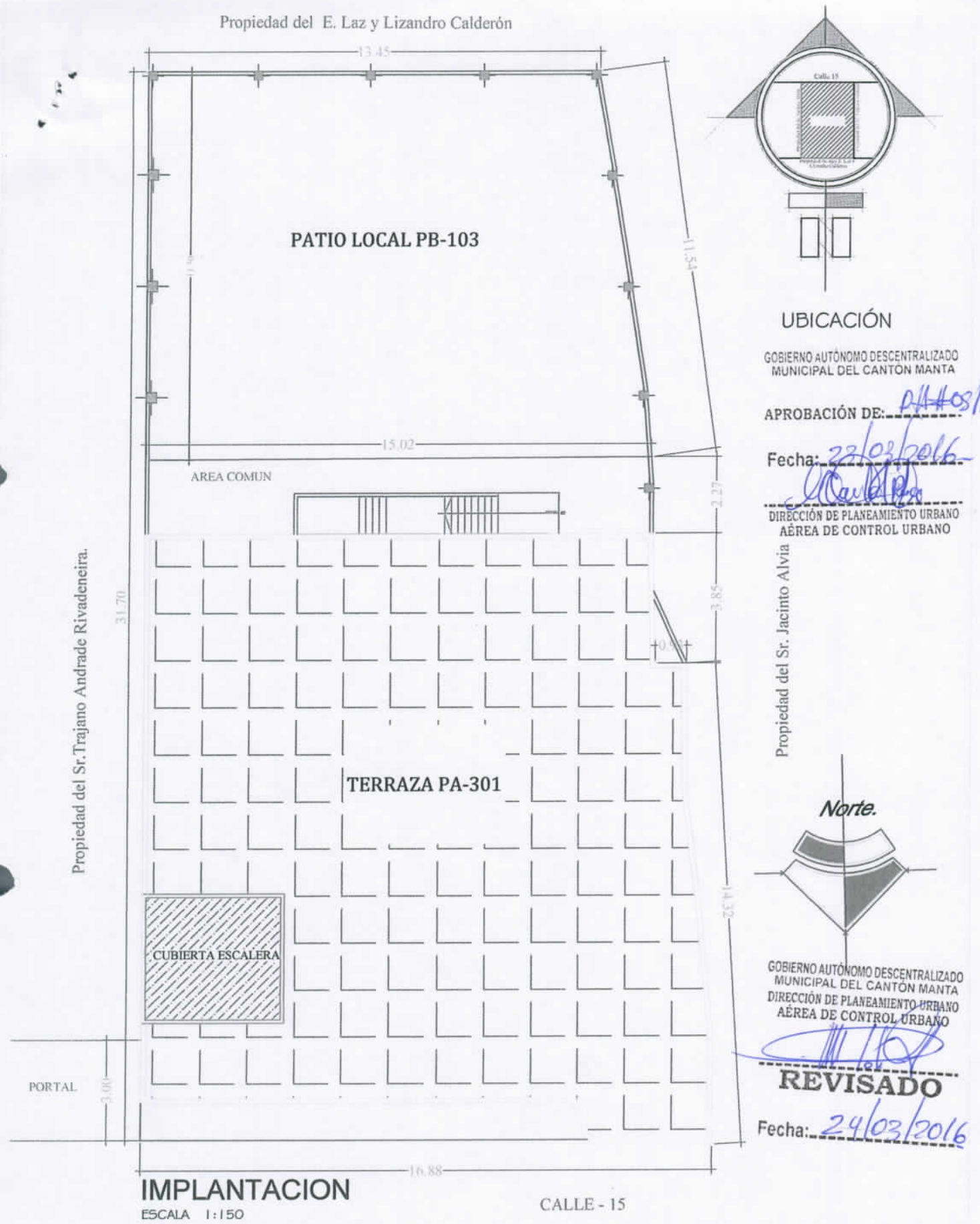
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

FACHADA LATERAL

ESCALA 1:100

REVISADO
Fecha: 24/enero/2016

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	PROPIETARIO:	ESTUDIO REALIZADO POR:	LAMINA:
Edificio "SANTOS"		ARQ. XIOMARA ORTIZ MARQUEZ REG. PROF. 1016-15-1360011	4/5
CONTIENE: PLANTA SUBSUELO	Sr.	FECHA: NOVIEMBRE 2015 / ESCALA: 1:100	



IMPLANTACION

ESCALA 1:150

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: "Edificio SANTOS"	PROPIETARIO:	ESTUDIO REALIZADO POR: Xiomara Ortiz M. ARQ. XIOMARA ORTIZ MARQUEZ REG. PROF. 1016-15-1360011	LAMINA: 5/5
CONTIENE: PLANTA BAJA			