

0000001054

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf. 052624758

www.registropmanta gob ec

**Acta de Inscripción**

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 15

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 5712

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: lunes, 27 de agosto de 2018

1.- Fecha de Inscripción: lunes, 27 de agosto de 2018 11:05

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	1301497929	SANTANA ACOSTA LUISA MARGARITA	DIVORCIADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1300585997	ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 15 de agosto de 2018

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara: Plazo:**4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:**

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1050102001	27/08/2018 11:13 45	67915		DEPARTAMENT	Urbano O 101+PATIO 101

Linderos Registrales:

- DEPARTAMENTO 101 (76,86m2). Conformado por los ambientes de sala-comedor, cocina, dormitorio principal con baño particular, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él principalmente desde el área común de soportal destinado para la Avenida 20 poseyendo salida hacia el patio posterior que pertenece a este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por arriba. Lindera con el departamento 201 Por abajo Lindera con terreno del edificio Por el Norte. Lindera con el área común de soportal destinado para la Avenida 20 en 6,90m. Por el Sur: Lindera con el patio 101 en 8,00m Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,49m; desde este punto gira hacia el Este en 1,10m y lindera en sus dos extensiones con el acceso 201, desde este punto gira hacia el Sur en 7,46m y lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado. Por el Oeste: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 9,95m Área total: 76,86m2.

- PATIO 101 (31,52m2)

Conformado por el espacio abierto propiamente señalado; corresponde a un patio posterior particular ubicado en planta baja y perteneciente al departamento 101 del mismo nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio

Por el Norte: Lindera con el departamento 101 en 8,00m

Por el Sur. Lindera con propiedad del Sr. Segundo Santana en 8,00m

Por el Este Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 3,94m

Por el Oeste Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 3,94m

Área total: 31,52m2

Dirección del Bien: Ubicado en Avenida 20 entre calles 19 y 20 EDIFICIO ANCHUNDIA SANTANA

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1050102002	27/08/2018 11 20 13	67916		ACC 201 DEP 201 TERR-DEP 201	Urbano

Impreso por: lucia_vinueza

Administrador

lunes, 27 de agosto de 2018

Pag 1 de 2

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 15

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 5712

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: lunes, 27 de agosto de 2018

Linderos Registrales:

- ACCESO 201 (2,74m2).

Conformado por el espacio físicamente señalado, incorporando una escalera de acceso particular que arranca desde el área de uso común de soportal para la Avenida 20 hacia el departamento 201 ubicado en la planta alta, poseyendo las siguientes medidas y linderos.

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el área común de soportal destinado para la Avenida 20 en 1,10m.

Por el Sur: Lindera con el departamento 101 en 1,10m

Por el Este: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 2,49m

Por el Oeste Lindera con el departamento 101 en 2,49m

Área total 2,74m2

3.4.- DEPARTAMENTO 201 (104,48m2)

Conformado por los ambientes de sala, comedor, balcón, cocina, dormitorio principal, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general-lavandería, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través del acceso 201 que arranca desde el área de uso común de soportal para la Avenida 20 en planta baja y a través de la escalera particular agregada para el mismo departamento, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza 201

Por abajo: Lindera con el departamento 101, con el acceso 201 y con el área de uso común de soportal y acera para la Avenida 20

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la Avenida 20 en 8,00m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 8,00m

Por el Este: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 13,06m

Por el Oeste Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 13,06m

Área total: 104,48m2

3.5.- TERRAZA 201 (104,48m2)

Conformado por el espacio propiamente mencionado; corresponde a una terraza uniforme perteneciente al departamento 201 ubicado en la planta alta, se accede a ella a través de la escalera particular agregada para la misma terraza que arranca en la planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con el departamento 201

Por el Norte Lindera con vacío hacia la Avenida 20 en 8,00m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 8,00m

Por el Este: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 13,06m

Por el Oeste Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 13,06m

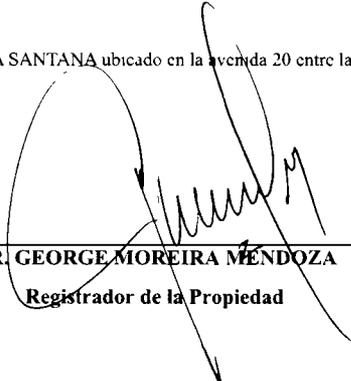
Área total. 104,48m2

Dirección del Bien: Ubicado en la avenida 20 entre calles 19 y 20 EDIFICIO ANCHUNDIA SANTANA

5.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL - Edificio ANCHUNDIA SANTANA ubicado en la avenida 20 entre la calle 19 y 20

Lo Certifico.


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

0000001055

ESCRITURA PÚBLICA

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA" Y
PROTOCOLIZACION DE PLANOS**

QUE OTORGAN:

**MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA SANCHEZ Y
LUISA MARGARITA SANTANA ACOSTA**

CUANTIA: INDETERMINADA

ESCRITURA NÚMERO: 20181308006P03656

AUTORIZADA 15 DE AGOSTO DEL 2018

COPIA: SEGUNDA

DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

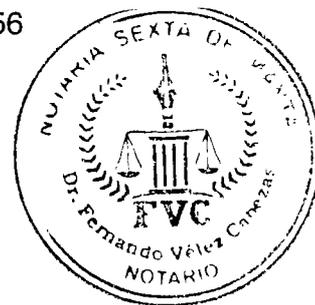
NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

0000001056



Factura: 002-002-000030306

20181308006P03656



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20181308006P03656						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE AGOSTO DEL 2018, (10:29)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300585997	ECUATORIA NA	COMPARECIENTE	
Natural	SANTANA ACOSTA LUISA MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301497929	ECUATORIA NA	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						

PROTOCOLIZACIÓN 20181308006P03656

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 15 DE AGOSTO DEL 2018, (10:29)

OTORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

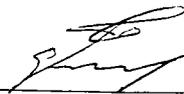
NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300585997

OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

0000001057



1 ...rio

2

3 **ESCRITURA No. 20181308006P03656**

4 **FACTURA NUMERO: 002-002-000030306**

5

6

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA" Y
PROTOCOLIZACION DE PLANOS:**

7

8

9

10

QUE OTORGAN:

11

MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA SANCHEZ Y

12

LUISA MARGARITA SANTANA ACOSTA.-

13

14

CUANTIA: INDETERMINADA

15

DI 2 COPIAS

16

*****IELG*****

17

En la ciudad de Manta, Cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de

18

Manabí, Republica del Ecuador, hoy día quince de agosto del año dos mil

19

dieciocho, ante mí **Doctor JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**, Notario

20

Público Sexto del cantón Manta, Comparecen, los señores: **MANUEL RUPERTO**

21

ANCHUNDIA SANCHEZ, casado, y, **LUISA MARGARITA SANTANA ACOSTA**,

22

divorciada, ambos por sus propios derechos, con cédulas de ciudadanía número:

23

uno tres cero cero cinco ocho cinco nueve nueve guión siete y uno tres cero uno

24

cuatro nueve siete nueve dos guión nueve respectivamente, quienes para efectos

25

de notificaciones consignan los siguientes datos. **DIRECCION:** Entre las Calles 19

26

y 20 y Avenida 20 de esta ciudad de Manta, **Teléfono:** 052627169. **Correo**

27

electrónico: ectemar075@gmail.com Los comparecientes son de nacionalidad

28

ecuatoriana, mayores de edad, hábiles y capaces para contratar y poder obligarse,



1



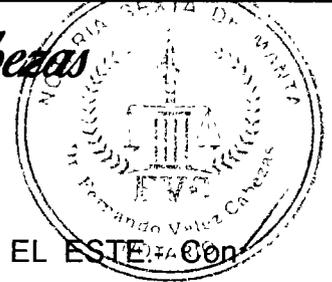
1 portadores de sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación cuyas copias
2 fotostáticas se agregan a este registro y que me fueron presentadas en virtud de lo
3 cual, de conocerlos a todos Doy Fe. Bien instruidos del resultado y efectos de la
4 Escritura de Declaratorio de Propiedad Horizontal y Protocolización de Planos, que
5 procede a celebrar con libertad y capacidad civil necesaria y examinados que
6 fueron de que proceden sin temor reverencial, coacción, seducción promesas o
7 amenazas de índole alguna, los otorgantes me entregan una minuta para que sea
8 elevada a escritura pública, la misma que copiada literalmente es como sigue:
9 **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase
10 insertar una de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, contenida de
11 acuerdo a las cláusulas siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES-** Intervienen
12 a la celebración de éste contrato; Los señores **MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA**
13 **SÁNCHEZ** y **LUISA MARGARITA SANTANA ACOSTA**, en sus calidades de
14 legítimos propietarios, por sus propios derechos, quienes comparecen con
15 capacidad legal para contratar y contraer obligaciones cual en derecho se requiere
16 para esta clase de actos y lo hacen al tenor siguiente: **SEGUNDA:**
17 **ANTECEDENTES.- LOS VENDEDORES** son los legítimos propietarios de un
18 inmueble compuesto actualmente de terreno y casa de dos pisos, la misma que
19 fue adquirida mediante compraventa, mutuo hipotecario y seguro de
20 desgravamen, que fue celebrada ante la Notaria Pública Primera del cantón Manta
21 con fecha 7 de Mayo de 1984, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta
22 con fecha veintitrés de mayo del año mil novecientos ochenta y cuatro. El predio a
23 su vez fue adquirido por los Vendedores, por compra que hicieron al señor José
24 Mauro Acosta Pico, un inmueble ubicado en la Lotización Muentes, en la avenida
25 número veinte entre las calles número diecinueve y veinte, de la parroquia y
26 cantón Manta, de la provincia de Manabí, el mismo que se encuentra circunscrito
27 dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR EL NORTE.-** Con avenida veinte
28 (antes Los Ríos) en la longitud de ocho metros; **POR EL SUR.-** Con propiedad del



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

0000001058



1 señor Segundo Santana, en la longitud de ocho metros; POR EL ESTE. Con
2 propiedad de la señora Elsa Muentes Delgado, en la longitud de dieciséis metros;
3 y, POR EL OESTE.- Con propiedad de la señora Elsa Muentes Delgado, en la
4 longitud de dieciséis metros. Teniendo una superficie total de terreno de: CIENTO
5 VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (128,00 m2). En el mencionado lote de
6 terreno se procedió a construir una casa de dos plantas de concreto y losa de
7 hormigón armado, la misma que fue construida con el préstamo de mutuo
8 hipotecario realizado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; hipoteca que
9 fue cancelada mediante escritura pública de Cancelación de Hipoteca, celebrada
10 en la Notaría Pública Tercera del cantón Portoviejo, con fecha lunes doce de
11 noviembre del año dos mil siete, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta
12 bajo el número mil trescientos noventa y dos del Registro de Hipotecas, anotada
13 en el Repertorio General bajo el número seis mil ciento veintiuno el seis de
14 diciembre del dos mil siete. La extinción de patrimonio familiar que pesaba sobre
15 el inmueble, fue celebrada mediante escritura pública en la Notaría Pública
16 Tercera del cantón Portoviejo el jueves veintiséis de abril del dos mil dieciocho e
17 inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta con el número de Inscripción
18 ochenta y seis y número de Repertorio tres mil cuatrocientos veinte el veintitrés de
19 mayo del dos mil dieciocho. **TERCERO: OBJETO.**-- Con estos antecedentes, los
20 comparecientes manifiestan que de su propia y espontánea voluntad, decidieron
21 realizar el trámite administrativo pertinente ante el Gobierno Autónomo
22 Descentralizado de San Pablo de Manta, a efectos de que sobre el inmueble de su
23 propiedad compuesto de terreno y edificio de dos piso, se constituya en Propiedad
24 Horizontal, para lo cual realizaron y cumplieron con todas las exigencias que exige
25 la ley, a fin de cumplir con el objetivo. Así pues, luego de la tramitación pertinente,
26 el edificio de su propiedad, denominado Edificio "ANCHUNDIA SANTANA", en
27 virtud de las disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el artículo
28 Sesenta, literales h) e l) y artículo trescientos sesenta y cuatro del Código





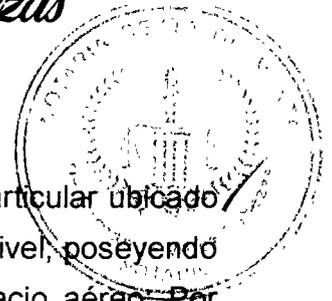
1 Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue
2 declarado en Propiedad Horizontal por parte del Gobierno Autónomo
3 Descentralizado de la Ciudad de San Pablo de Manta, mediante Resolución
4 Administrativa número 025-ALC-M-JOZC-2018 de fecha veintisiete de junio del
5 año dos mil dieciocho, suscrita por el Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño
6 Alcalde de San Pablo de Manta como Máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-
7 Manta. Sobre el mencionado edificio "ANCHUNDIA SANTANA" declarado en
8 Propiedad Horizontal, no pesa ningún tipo de gravamen que limite su dominio, tal
9 como consta en el certificado de solvencia. **CUARTO.** El edificio declarado en
10 Propiedad Horizontal, tiene las siguientes especificaciones particulares para cada
11 uno de los ambientes y departamentos: **A) Departamento 101** (76,86m²),
12 conformado por los ambientes de sala-comedor, cocina, dormitorio principal con
13 baño particular, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general; corresponde a
14 un departamento unifamiliar, ubicado en la planta baja; se accede a él
15 principalmente desde el área común de soportal destinado para la Avenida Veinte
16 poseyendo salida hacia el patio posterior que pertenece a éste mismo
17 departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por arriba.- Lindera
18 con el departamento 201; Por abajo.- Lindera con terreno del edificio; Por el norte.-
19 Lindera con el área común de soportal destinado para la Avenida Veinte con seis
20 metros noventa centímetros; Por el Sur.- Lindera con el patio 101 en ocho metros;
21 Por el Éste.- Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el sur de dos metros y
22 cuarenta y nueve centímetros; desde éste punto gira hacia el Este en un metro
23 diez centímetros y lindera en sus dos extensiones con el acceso 201; desde éste
24 punto gira hacia el Sur en siete metros cuarenta y seis centímetros y lindera con
25 propiedad de la señora Elsa Muentes Delgado; y, Por el Oeste.- Lindera con
26 propiedad de la Señora Elsa Muentes Delgado en nueve metros y noventa y cinco
27 centímetros. Con un área total de setenta y seis metros con ochenta y seis
28 centímetros cuadrados. **B) Patio 101** (31,52m²).- Conformado por el espacio



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

000001059



1 abierto propiamente señalado; corresponde a un patio posterior particular ubicado
2 en la planta baja y perteneciente al departamento 101 del mismo nivel, poseyendo
3 las siguientes medidas y linderos: Por Arriba.- Lindera con espacio aéreo; Por
4 abajo.- Lindera con terreno del edificio; Por el Norte.- Lindera con el departamento
5 101 en ocho metros; Por el Sur.- Lindera con propiedad del señor Segundo
6 santana en ocho metros; Por el Oeste.- Lindera con propiedad de la Sra. Elsa
7 Muentes Delgado en tres metros con noventa y cuatro centímetros; y Por el
8 Oeste.- Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en tres metros
9 con noventa y cuatro centímetros. Con un área total de treinta y un metros con
10 cincuenta y dos centímetros cuadrados. **C) Acceso 201 (2,74m²)** Conformado por
11 el espacio físicamente señalado, incorporando una escalera de acceso particular
12 que arranca desde el área de uso común de soportal para la Avenida Veinte hacia
13 el Departamento 201 ubicado en la planta alta; poseyendo las siguientes medidas
14 y linderos: Por arriba.- Lindera con el departamento 201; Por abajo.- Lindera con
15 terreno del edificio; Por el Norte.- Lindera con el área común de soportal destinado
16 para la Avenida Veinte en un metro con diez centímetros; Por el Sur.- Lindera con
17 el departamento 101 en un metro con diez centímetros; Por el Este.- Lindera con
18 propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en dos metros con cuarenta y nueve
19 centímetros; y Por el Oeste.- Lindera con el departamento 101 en dos metros con
20 cuarenta y nueve centímetros. Con un área total de dos metros con setenta y
21 cuatro centímetros cuadrados. **D) Departamento 201 (104,48m²)**.- Conformado
22 por los siguientes ambientes de: Sala, comedor, balcón, cocina, dormitorio
23 principal, dormitorio uno y dos que comparten un baño general y/o lavandería;
24 corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a
25 él a través del acceso 201 que arranca desde el área de uso común de soportal
26 para la avenida veinte en planta baja y a través de la escalera particular agregada
27 para el mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por
28 arriba.- Lindera con la terraza 201; Por abajo.- Lindera con el departamento 101



5



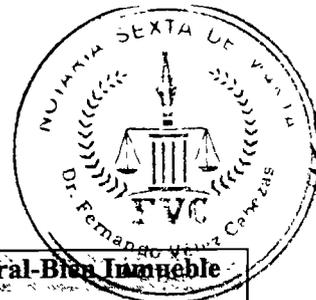
1 con el acceso 201 y con el área de uso común de soportal y acera para la avenida
2 veinte. Por el Norte.- Lindera con vacío hacia la avenida veinte con ocho metros.
3 Por el Sur.- Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en ocho metros.
4 Por el Este.- Lindera con propiedad de la señora Elsa Muentes Delgado en trece
5 metros seis centímetros; y, Por el Oeste.- Lindera con propiedad de la señora Elsa
6 Muentes Delgado con trece metros y seis centímetros, con un área total de ciento
7 cuatro con cuarenta y ocho centímetros cuadrados. **E) Terraza 201**, (104,48m²)
8 Conformado por el espacio propiamente mencionado; corresponde a una terraza
9 uniforme perteneciente al departamento 201 ubicado en la planta alta; se accede a
10 ella a través de una escalera particular agregada para la misma terraza que
11 arranca en la planta alta, poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por arriba.-
12 Lindera con espacio aéreo; Por abajo.- Lindera con el departamento 201; Por el
13 Norte.- Lindera con vacío hacia la avenida veinte en ocho metros. Por el Sur.-
14 Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en ocho metros. Por el Este.-
15 Lindera con propiedad de la señora Elsa Muentes Delgado en trece metros seis
16 centímetros; y, Por el Oeste.- Lindera con propiedad de la señora Elsa Muentes
17 Delgado con trece metros y seis centímetros. Con un área total de ciento cuatro
18 con cuarenta y ocho centímetros cuadrados. Declaran además los comparecientes
19 que proceden a PROTOCOLIZAR los PLANOS del Edificio "ANCHUNDIA
20 SANTANA", los mismos Planos Certificados por la Dirección de Planificación
21 Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del
22 Cantón Manta **QUINTO: ACEPTACION**.- Las compareciente en conocimiento de
23 lo aquí expuesto, aceptan de manera voluntaria lo expuesto por convenir a sus
24 intereses. **SEXTA: LA DE ESTILO**.- Usted señor Notario, se servirá agregar y
25 anteponer las cláusulas de estilo pertinentes, tendiente a lograr la completa
26 perfección del presente documento próximo a ser público. (Firmado) Abogado
27 Orlando Mantuano Anchundia, Matrícula Número 13-1988-13 del Foro de
28 Abogados de Manabí.-.- "Hasta aquí la minuta. El otorgante se afirma y ratifica en



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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

0000001060



Ficha Registral-Bien Inmueble

26388



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18016652, certifico hasta el día de hoy 16/07/2018 14:47:54, la Ficha Registral Número 26388.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
XXXXXX

Fecha de Apertura: viernes, 28 de enero de 2011 Parroquia : MANTA

Superficie del Bien: 128,00 m2.

Información Municipal:

Dirección del Bien: Avenida 20 entre las calles No. 19 y 20 de la Lotización Muentes

LINDEROS REGISTRALES:

Un terreno situada en la avenida numero veinte , enentre las calles numero diecinueve y veinte de la Lotizacion Muentes, Parroquia del Cantón que tiene los siguientes medidas y linderos: Por el Norte, Avenida veinte (antes Los Rios) en la longitud de ocho metros. Por el Sur , propiedad de Segundo Santana en la longitud de ocho metros. Por el Este propiedad de Elsa Muentes Delgado, en la longitud de dieciseis metros. Por el Oeste; propiedad de Elsa Muentes Delgado en la longitud de dieciseis metros. Superficie total de ciento veintiocho metros cuadrados.

-SOLVENCIA: Este bien tiene libre gravamen

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	591	23/may/1984	1.234	1.235
EXTINCIÓN DE PATRIMONIO	EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR	86	23/may/2018	1.880	1.893

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 23 de mayo de 1984

Número de Inscripción: 591

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 808

Folio Inicial:1.234

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Folio Final:1.235

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 de mayo de 1984

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA, MUTUO HIPOTECARIO Y SEGURO DE DESGRAVAMEN. El predio descrito tenia inscrita con fecha 23 de mayo de 1984 bajo el N.- 143 Mutuo Hipotecario a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Con fecha 26 de octubre de 1989 bajo el N.- 322 el predio descrito tenia inscrito Prestamo Extraordinario de Amortizacion Gradual a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Actualmente dichas hipotecas se encuentran canceladas con fecha 6 de Diciembre del 2007 bajo el N.- 1392 mediante escritura celebrada el 12 de Noviembre del 2007 ante el notario Tercero de Portoviejo. QUEDANDO VIGENTE PATRIMONIO FAMILIAR. El lote de terreno situado en la avenida número veinte, entre las calles número diecinueve y veinte de la Lotización Muentes, parroquia del cantón del mismo nombre. La superficie total del terreno que se vende es de Ciento veintiocho metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio	HORA:

Certificación impresa por :zayda_salto

Ficha Registral:26388

lunes, 16 de julio de 2018 14:47

Pag 1 de 2

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha: 16 JUL 2018 HORA:



80000000047976 ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTOCASADO(A) MANTA
 80000000047977 SANTANA ACOSTA LUISA MARGARITA CASADO(A) MANTA
 1301546014 ACOSTA PICO JOSE MAURO SOLTERO(A) MANTA



Registro de : EXTINCIÓN DE PATRIMONIO

[2 / 2] EXTINCIÓN DE PATRIMONIO

Inscrito el : miércoles, 23 de mayo de 2018 Número de Inscripción: 86 Tomo:
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 3420 Folio Inicial:1.880
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:1.893
 Cantón Notaría: PORTOVIEJO
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 de abril de 2018
 Fecha Resolución:
 a.- Observaciones:

EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR Un terreno situado en la Avenida numero VEINTE, entre las calles numero Diecinueve y Veinte de la Lotización Muentes de la parroquia Manta del Cantón. Superficie total de Ciento veintiocho metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1300585997	ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTOCASADO(A)		MANTA	
PROPIETARIO	1301497929	SANTANA ACOSTA LUISA MARGARITA	CASADO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
EXTINCIÓN DE PATRIMONIO	1
<< Total Inscripciones >>	2

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 : 14:47:54 del lunes, 16 de julio de 2018

A petición de: ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO

Elaborado por : ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY

1307300432

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



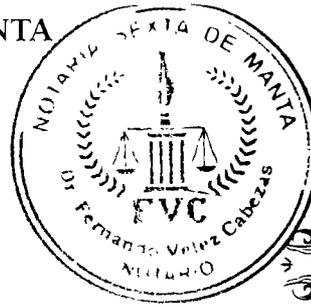
Validado y Certificado 30 días, Excepto que se hiciera un traspaso de dominio o se empiciera un gravamen.

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

Empresa Pública Municipal
 Registro de la Propiedad de Manta
 Fecha: 16 JUL 2018 HORA: ---

0000001061

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0122500

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

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

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

Manta, martes 31 de julio 2018 de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE:

Clave catastral	Dirección	Porcentaje
1-05-01-02-000	AVE. 20 ENTRE CALLES 19 Y 20 MANTA	100,00%





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO COMUNAL
CERTIFICADO DE AVALÚO
DEL CANTÓN MANTA

Nº CERTIFICACIÓN: 0000153714
Nº ELECTRONICO : 60054

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



Fecha: Veinte y tres de Julio de 2018

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

NO
DAÑOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-05-01-02-000

Ubicado en: AVE. 20 ENTRE CALLES 19 Y 20 MANTA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 128

PROPIETARIOS

Documento de Identidad 1300585997	Propietario ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO-
--------------------------------------	--

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	17366.3
CONSTRUCCIÓN:	42911.4
AVALÚO TOTAL:	50277.7
SON:	SESENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA CENTAVOS

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

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

Impreso por Reyes Montalvan Maris Nelli, 2018-07-27 14:12:27



0000153714



0000001062

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0093223

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

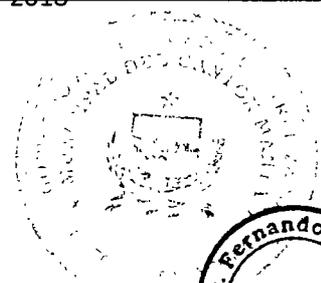
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO
ubicada AVE. 20 ENTRE CALLES 19 Y 20 MANTA
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$60277.70 SESENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON 70/100.

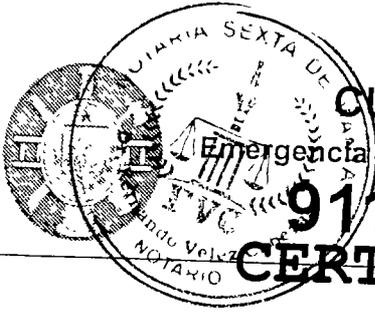
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: Jose Zambrano

Manta, 31 DE JULIO DEL 2018


Director Financiero Municipal





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

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

COMPROBANTE DE PAGO

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

000102960

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: AVENIDA 20 S/N
DIRECCIÓN:

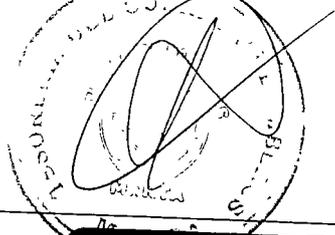
DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 580696
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 16/07/2018 14:11:15

AREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		

~~VALIDO HASTA: domingo, 14 de octubre de 2018~~
CERTIFICADO DE SOLVENCIA CLAVE # 000102960

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



ORIGINAL CLIENTE



G A D Manta

0000001053



No. O-USG&GD-JZK-2018-365
Manta, 06 de Julio de 2018

Señor
Manuel Ruperto Anchundia Sanchez
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 025-ALC-M-JOZC-2018 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ANCHUNDIA SANTANA", de propiedad del Sr. Manuel Ruperto Anchundia Sanchez, ubicada en la Avenida 20 entre calles 19 y 20 de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,


Abg. Johamely Zambrano Kon
SECRETARIA MUNICIPAL(S)
Elab. María Mendoza



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



Manta

G A D

0000001054



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 025- ALC-M-JOZC-2018 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA"



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 66 reconoce y garantiza a las personas, en su numeral 26, establece el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 expresa que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...".
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parce'ación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; j) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad; accesibilidad, Regularidad, continuidad, solidaridad; interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón ";
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en el artículo 60 señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de Desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;
- Que,** la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 19 expresa que corresponde a las Municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse Las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley, Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura Pública sobre constitución O traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia Auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";
- Que,** el Reglamento General de la ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 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

CEJ

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 025- ALC-M-JOZC-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-DEL EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA" EL B. AB. S. ALVARADO Z.

Página 114



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

www.manta.gob.ec
alcaldia@manta.gob.ec
 @Municipio_Manta
 @MunicipioManta
[youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



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". La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo. Arquitectura. Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbana 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 alcúotas, 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 alcúotas 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 alcúotas. Debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Que, la Ordenanza de Urbanismo, arquitectura, uso y ocupación del suelo en el cantón manta, en el artículo 332 establece el resultado del trámite, siendo la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un triforme 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 a 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 N° 19859, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por el señor MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA SANCHEZ, que en su parte pertinente señala: "...Yo MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA SANCHEZ, con C.I. 130058599-7 propietario de un bien ubicado en la calle 20 y avenida 20 Flavio reyes de la parroquia Manta en el cual constan una vivienda de dos plantas para la cual solicito muy comedidamente a quien corresponda designe al técnico correspondiente que me permita aprobar mi propiedad bajo el régimen de propiedad horizontal, con la finalidad de que disponga a la Dependencia pertinente el análisis respectivo y de ser factible su aprobación final..." Analizada la documentación, le informo lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

De acuerdo a la escritura de Compraventa celebrada el 07 de Mayo de 1984 e Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 23 de Mayo de 1984, el Sr. ANCHUNDIA SANCHEZ

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 025- ALC-M-JOZC-2018- APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-DEL EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA" ELB. AB. STELLA ALVARADO Z.

Página 02 de 4





0000001055



MANUEL RUPERTO y la Sra. SANTANA AGOSTA LUISA MARGARITA, son propietarios de un lote de terreno ubicado en Avenida 20 entre las calles 19 y 20 de la Parroquia Manta, con clave catastral # 1-05-01-02-000 que posee un área de 128,00m², conforme a certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de Manta esta propiedad hasta la presente fecha se encuentra libre de gravamen.



Sobre este predio el propietario ha construido el Edificio denominado "ANCHUNDIA SANTANA".

2.- ANÁLISIS TECNICO.-La estructuración del edificio está conformada por cinco ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y tres ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado, al igual que la terraza.

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

3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

El edificio "ANCHUNDIA SANTANA", se compone de un bloque general de dos plantas, albergando un departamento en planta baja signado como 101 al mismo que se le agrega un patio posterior signado como 101; en la planta alta se desarrolla un solo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora un acceso (escalera) signado como 201 que arranca desde el área de uso común de soportal para la ave. 20 así como también se le anexa la terraza accesible signada como 201. Dentro de las especificaciones técnicas encontramos Estructuras de Hormigón armado, paredes ladrillos y bloques de piedra pómez enlucidas y pintadas pisos y losas, entresijos y terraza de hormigón Armado ventanas de aluminio y vidrio. Puertas de madera y metálicas en los accesos y patios, revestimiento de cerámica en cocina y baños.

4.-AREAS GENERALES:

Área Total del Terreno:	128.00m ²
Área Neta:	320.08m ²
Área Comunal	16.88m ²
Área Total de construcción:	336.96m ²

5.- CONCLUSION:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del edificio: "ANCHUNDIA SANTANA", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Mediante informe N°-I-DGJ-ZVMG-2018-811, de fecha, 11 de junio de 2018, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en los artículos 331 y 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 Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO ANCHUNDIA SANTANA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA SANCHEZ, 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



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 025-ALC-M-JOZC-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA" ELA. AB. STELLA ALVARADO Z.

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

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

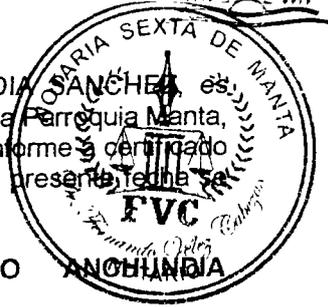


Manta GAD

000001066



ANCHUNDIA SANTANA ", el señor **MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA SANCHEZ** es propietario del lote de terreno Ubicado en Avenida 20 entre calles 19 y 20 de la Parroquia Manta, con clave catastral N° 1-05-01-02-000 que posee un área de 128,00m2, conforme a certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de Manta esta Propiedad hasta la presente fecha se encuentra libre de gravamen.



Sobre este predio el propietario ha construido el Edificio denominado "**EDIFICIO SANTANA**"

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

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "**EDIFICIO ANCHUNDIA SANTANA**", de propiedad del señor **MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA SANCHEZ**, lote de terreno Ubicado en Avenida 20 entre calles 19 y 20 de la Parroquia Manta, con clave catastral N° 1-05-01-02-000 que posee un área de 128,00m2, conforme a certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de Manta, de fecha 23 de mayo de 1984, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio el propietario ha construido el Edificio denominado "**EDIFICIO ANCHUNDIA SANTANA**". Es importante señalar que en la Inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto la edificación se encuentran en excelente estado. 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.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintisiete días del mes de junio del dos mil dieciocho


ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DE MANTA



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 025- ALC-M-JOZC-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA" ELB. AB. STELLA ALVARADO Z.

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

www.manta.gob.ec | alcaldia@manta.gob.ec | 4 | 4
[@Municipio_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) | [@MunicipioManta](https://www.instagram.com/MunicipioManta)
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) | [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)

0000001057



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Luisa Margarita Santana

Número único de identificación: 1301497929 ✓

Nombres del ciudadano: SANTANA ACOSTA LUISA MARGARITA ✓

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 25 DE AGOSTO DE 1952

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: DIVORCIADO ✓

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: SANTANA FERMIN

Nombres de la madre: ACOSTA MARIA EFIGENIA

Fecha de expedición: 25 DE AGOSTO DE 2017

Información certificada a la fecha: 9 DE AGOSTO DE 2018

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

N° de certificado: 188-145-03272



188-145-03272

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente




REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO

MANABIA SEXTA CIRCUNSCRIPCIÓN
 CÉDULA DE CIUDADANÍA N.º 130149792-9

APELLIDOS Y NOMBRES
SANTANA ACOSTA LUISA MARGARITA
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABÍ
MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO: 1952-08-25
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: MUJER
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO




INSTRUCCIÓN: BÁSICA
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: QUEHACER DOMESTICOS

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: SANTANA FERMIN
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: ACOSTA MARIA EUGENIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA 2017-08-25
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2027-08-25

DIRECTOR GENERAL: 
 FIRMA DEL EXPEDIDO: 

E040A2202
 00030787


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 4 DE FEBRERO 2018

072 JUNTA N.º
072 - 171 NÚMERO
1301497929 CÉDULA

SANTANA ACOSTA LUISA MARGARITA
 APELLIDOS Y NOMBRES

MANABÍ PROVINCIA
 MANTA CANTÓN
 MANTA PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN
 ZONA 1




Majo Sanchez
 E.P.



0000001068

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1300585997 ✓

Nombres del ciudadano: ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO ✓

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 20 DE SEPTIEMBRE DE 1947

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: ELECTRICISTA

Estado Civil: CASADO ✓

Cónyuge: AVILA CARREÑO AZUCENA MARGARITA

Fecha de Matrimonio: 8 DE MARZO DE 1991

Nombres del padre: ANCHUNDIA MANUEL

Nombres de la madre: SANCHEZ IDALINDA

Fecha de expedición: 11 DE DICIEMBRE DE 2017

Información certificada a la fecha: 9 DE AGOSTO DE 2018

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

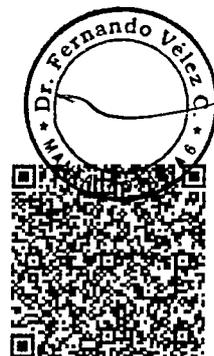
N° de certificado: 181-145-03360



181-145-03360

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CIRCUNSCRIPCIÓN

Nº 130058599-7

FECHA DE EMISIÓN: 2017-08-20
CIRCUINSCRIPCIÓN: MANTAS
LUGAR DE NACIMIENTO: MANTAS
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SERO: HOMBRES
ESTADO CIVIL: CASADO
AZUCENA MARGARITA
AVILA CARRERO



100 17 00 97 3 9 218

INSTRUCCIÓN: **BÁSICA**

PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **ELECTRICISTA**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **ANCHUNDIA MANUEL**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **SANCHEZ IDALINDA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **MANTA 2017-12-11**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2027-12-11**

COLECTOR GENERAL

1798 DEL (786) 100



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2018



006
JUNTA Nº

006 - 061
NÚMERO

1300585997
CÉDULA

ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
MANTA
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN
ZONA: 1



0000001059



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "ANCIENNA SANTIAGO"

2018



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001070



CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

000001071



1.0.- DEFINICION DE TERMINOS.

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

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

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE: Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles para cada uno de los departamentos y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua potable y sus cisternas correspondientes, tuberías de desagüe o alcantarillado, redes eléctricas, telefónicas, televisión por cable, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente, le pertenece a los copropietarios la mitad de las losas de los pisos que colinden con el otro.

1.5.- ALICUOTA: Es el número de cuatro decimales que representa una parte del todo de la construcción, correspondiente a cada uno de los departamentos. 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 uno de los departamentos, para efectos de tributación y copropiedad.

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

- a) El terreno en que se encuentra implantado el edificio.
- b) El ingreso principal y las escaleras
- c) La estructura o elementos resistentes del edificio
- d) 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 en la planta baja y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones
- f) Las fachadas y sus caras exteriores



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001072



- a) Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- m) Las cisternas, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable
- n) Todo el sistema de agua potable del edificio
- o) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias
- k) 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 departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO: Representa el costo total de cada 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.

2.0.- DATOS GENERALES.

2.1.- UBICACIÓN: El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "ANCHUNDIA SANTANA" se encuentra situado en la Avenida 20 entre las Calles 17 y 20 de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 1-05-01-02-000 y presenta de acuerdo con las escrituras, las siguientes medidas y linderos

Norte: 8,00m – Avenida 20

Sur: 8,00m – Sr. Segundo Santana

Este: 16,00m – Sra. Elsa Muentes Delgado

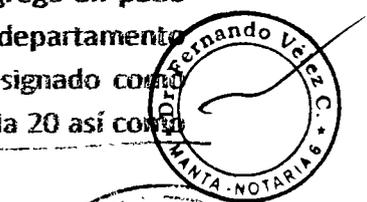
Oeste: 16,00m – Sra. Elsa Muentes Delgado

Área total: 128,00m²

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de un bloque general de dos plantas, albergando un departamento en planta baja signado como 101 al mismo que se le agrega un patio posterior signado como 101; en la planta alta se desarrolla un sólo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora un acceso (escalera) signado como 201 que arranca desde el área de uso común de soportal para la Avenida 20 así como también se le anexa la terraza accesible signada como 201.

El edificio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001073



Estructura: Hormigón armado

Entrepiso: Losa de hormigón armado

Escalera: Hormigón armado

Paredes: Mamposterías de bloque y de ladrillo, enlucidas y pintadas

Pisos: Cerámica

Inst. Eléctricas: Empotradas en las paredes y losas

Inst. Sanitarias: Empotradas en la paredes y losas

Inst. Agua potable: Tuberías empotradas en las paredes y losas

Cubierta: Losa de Hormigón Armado

Ventanas: Aluminio y vidrio

Puertas: Madera

Revestimiento: Cerámica en paredes de cocinas y baños

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS.

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (76,86m²).

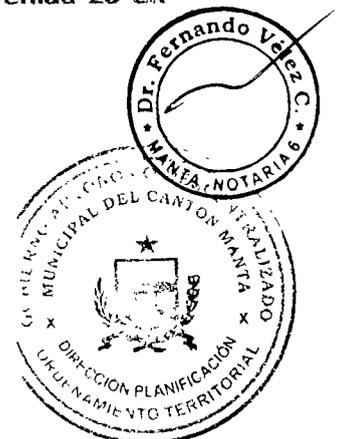
Conformado por los ambientes de sala-comedor, cocina, dormitorio principal con baño particular, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él principalmente desde el área común de soportal destinado para la Avenida 20 poseyendo salida hacia el patio posterior que pertenece a este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el área común de soportal destinado para la Avenida 20 en 6,90m.

Por el Sur: Lindera con el patio 101 en 8,00m



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO





0000001074

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,49m; desde ~~este punto~~ gira hacia el Este en 1,10m y lindera en sus dos extensiones con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Sur en 7,46m y lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado.

Por el Oeste: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 9,95m

Área total: 76,86m²

3.2.- PATIO 101 (31,52m²).

Conformado por el espacio abierto propiamente señalado; corresponde a un patio posterior particular ubicado en planta baja y perteneciente al departamento 101 del mismo nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio

Por el Norte: Lindera con el departamento 101 en 8,00m

Por el Sur: Lindera con propiedad del Sr. Segundo Santana en 8,00m

Por el Este: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 3,94m

Por el Oeste: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 3,94m

Área total: 31,52m²

3.3.- ACCESO 201 (2,74m²).

Conformado por el espacio físicamente señalado, incorporando una escalera de acceso particular que arranca desde el área de uso común de soportal para la Avenida 20 hacia el departamento 201 ubicado en la planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

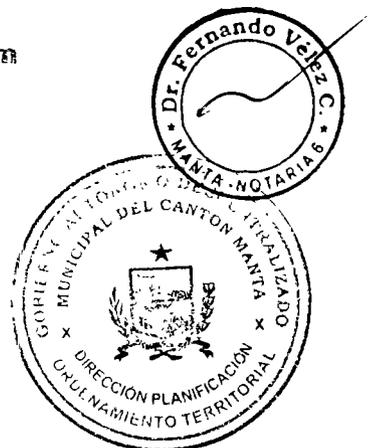
Por el Norte: Lindera con el área común de soportal destinado para la Avenida 20 en 1,10m.

Por el Sur: Lindera con el departamento 101 en 1,10m

Por el Este: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 2,49m

Por el Oeste: Lindera con el departamento 101 en 2,49m

Área total: 2,74m²



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



0000001075

3.4.- DEPARTAMENTO 201 (104,48m²).

Conformado por los ambientes de sala, comedor, balcón, cocina, dormitorio principal, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general-lavandería; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través del acceso 201 que arranca desde el área de uso común de soportal para la Avenida 20 en planta baja y a través de la escalera particular agregada para el mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza 201

Por abajo: Lindera con el departamento 101, con el acceso 201 y con el área de uso común de soportal y acera para la Avenida 20.

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la Avenida 20 en 8,00m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 8,00m

Por el Este: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 13,06m

Por el Oeste: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 13,06m

Área total: 104,48m²

3.5.- TERRAZA 201 (104,48m²).

Conformado por el espacio propiamente mencionado; corresponde a una terraza uniforme perteneciente al departamento 201 ubicado en la planta alta; se accede a ella a través de la escalera particular agregada para la misma terraza que arranca en la planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con el departamento 201

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la Avenida 20 en 8,00m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 8,00m

Por el Este: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 13,06m

Por el Oeste: Lindera con propiedad de la Sra. Elsa Muentes Delgado en 13,06m

Área total: 104,48m²



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001076

EDIFICIO ANCHUNDIA SANTANA

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1050102001	DEPARTAMENTO 101+PATIO 101
1050102002	ACCESO 201+DEPARTAMENTO 201+TERRAZA 201

EL CÓDIGO 1050102000 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, AGOSTO 24/2018

0000001077

APROBACIÓN DE: _____
Fecha: 09/07/2018

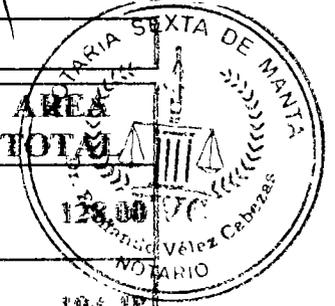
REVISADO

Fecha: 09/07/2018

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

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

EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101-PATIO 101/ACCESO 201	111,12	16,88	128,00
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 201	104,48	0,00	104,48
PLANTA DE TERRAZA TERRAZA 201	104,48	0,00	104,48
TOTALES	320,08	16,88	336,96



4.2.- AREAS GENERALES.

- 4.3.- TERRENO: 128,00m²
 4.4.- TOTAL DE AREA NETA: 320,08m²
 4.5.- AREA COMÚN TOTAL: 16,88m²
 4.6.- AREA TOTAL: 336,96m²

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

EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M ²	AREA COMÚN M ²	AREA TOTAL M ²
DEPARTAMENTO 101	76,86	0,2401	30,74	4,05	80,91
PATIO 101	31,52	0,0985	12,60	1,66	33,18
ACCESO 201	2,74	0,0086	1,10	0,14	2,88
DEPARTAMENTO 201	104,48	0,3264	41,78	5,51	109,99
TERRAZA 201	104,48	0,3264	41,78	5,51	109,99
TOTAL GENERAL	320,08	1,0000	128,00	16,88	336,96



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

REGLAMENTO INTERNO**CAPITULO 1.****DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

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

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

CAPITULO 2.**DEL EDIFICIO.**

Art. 3.- El Edificio "ANCHUNDIA SANTANA" se encuentra situado en la Avenida 20 entre las Calles 17 y 20 de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 1-05-01-02-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general de dos plantas, albergando un departamento en planta baja signado como 101 al mismo que se le agrega un patio posterior signado como 101; en la planta alta se desarrolla un sólo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora un acceso (escalera) signado como 201 que arranca desde el área de uso común de soportal para la Avenida 20 así como también se le anexa la terraza accesible signada como 201.

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001079



CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

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

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

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

La terraza se convierte también de bien exclusivo toda vez que será permitido el acceso únicamente para el departamento 101 de planta baja, a través de una escalera que será de uso particular.

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

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

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

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001080



edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

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

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

CAPITULO 4.

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

- Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- 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.
- Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- 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.
- Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- 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.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001081



expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.

- 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.
- 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.
- El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

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

EDIFICIO "ANCHUNDIA SANTANA"		
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	76,86	24,01
PATIO 101	31,52	9,85
ACCESO 201	2,74	0,86
DEPARTAMENTO 201	104,48	32,64
TERRAZA 201	104,48	32,64
TOTAL GENERAL	320,08	100,00



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CAPÍTULO 5.

0000001082



DE LAS PROHIBICIONES.

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001083



- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias 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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

000001084



exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Co-proprietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

000001085



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

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

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

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

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

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001086



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

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

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

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

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

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

000001087



- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

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

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001088



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

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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "ANCHUNDIA SANTANA", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.



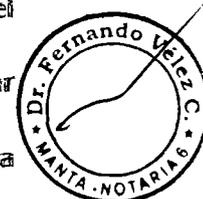
PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001089



- 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 "ANCHUNDIA SANTANA", 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) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000001090



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

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

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

~~Arq. Javier Rivas Franco~~
~~Reg. Prof. C. A. E. M - 214~~

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
P.H. # 16.- RES ADT N° 025-ALC-
17-JOZ-2018

APROBACIÓN DE
Fecha: 09/07/2018

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 09/07/2018

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

0000001091



1 el contenido íntegro de la minuta preinserta, la misma que queda elevada a
2 escritura pública para que surta todos los efectos legales declarados en ella. De la
3 misma manera se protocolizan los planos que se incorpora al Régimen de
4 Propiedad Horizontal mediante la correspondiente Declaratoria de Resolución
5 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta que también queda
6 protocolizada. Y leída que fue esta escritura por mí el Notario al otorgante, éste la
7 aprueba, afirma y se ratifica, firmando conmigo en unidad de acto, de todo lo cual
8 DOY FE.-

Manuel Ruperto Anchundia Sanchez

MANUEL RUPERTO ANCHUNDIA SANCHEZ

C.C. No. 130058599-7

Luisa Margarita Santana Acosta

LUISA MARGARITA SANTANA ACOSTA

C.C. No. 130149792-9

Dr. Fernando Vélez Cabezas
DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO SEXTO CANTON MANTA

RAZÓN. Esta escritura se otorgo ante mí, en fe de
ello confiero esta SEGUNDA copia que la sello.
signo y firmo.

Manta, a 15-08-2018

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA

El nota....



0000001092

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción: 15

Número de Repertorio: 5712

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y siete de Agosto de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 15 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1301497929	SANTANA ACOSTA LUISA MARGARITA	PROPIETARIO
1300585997	ANCHUNDIA SANCHEZ MANUEL RUPERTO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ACC. 201 DEP. 201 TERR-DEP 201	1050102002	67916	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101+PATIO 101	1050102001	67915	PROPIEDAD HORIZONTAL

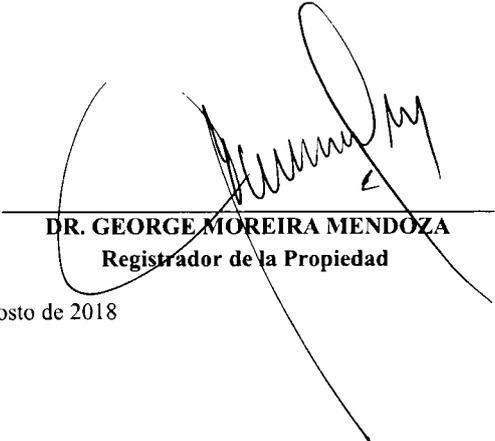
Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

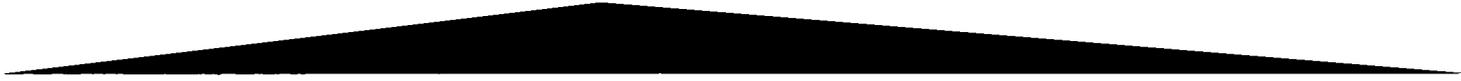
Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 27-ago./2018

Usuario: lucia_vinueza


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, lunes, 27 de agosto de 2018



1
2
3
4