

27.302-11

FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

9 **Escuadrilla**

**PROPIETARIO**  
 JOSE O F I O  
 Calle Manzanera  
 No. 16 AV 21-22

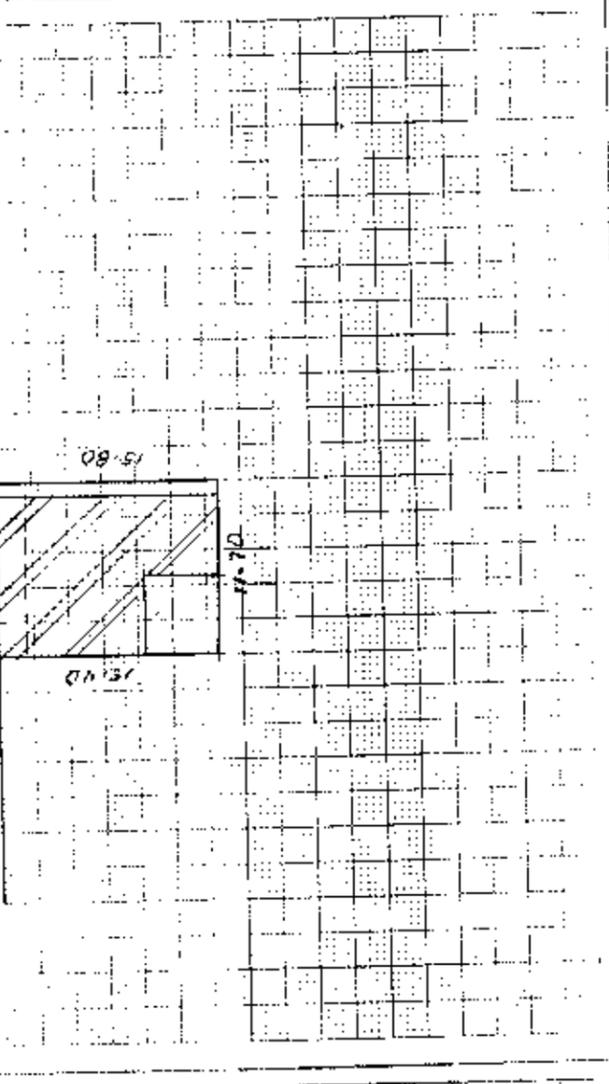
**DIRECCION DEL LOTE**  
MANAGUA

**Prop. Horizontal**  
**CATIFICADO**  
**MANAGUA + MANAGUA**  
 12/09/1994

**DATOS DEL LOTE**

1.  ESTE LOTE...  
 2.  ESTE LOTE...  
 3.  ESTE LOTE...  
 4.  ESTE LOTE...  
 5.  ESTE LOTE...  
 6.  ESTE LOTE...

**CONDICIONES DEL LOTE**  
 1.  SI EXISTE  
 2.  SI EXISTE



**FORMA DE OCUPACION DEL LOTE**

1.  ...  
 2.  ...  
 3.  ...  
 4.  ...  
 5.  ...  
 6.  ...

**VALORES DEL LOTE**  
 1. 183  
 2. 55  
 3. 1.21

**VALORES DEL LOTE (M.S. ENTREGA)**

**FORMA DE OCUPACION DEL LOTE**

*Solo constitucion Genes. 1982*  
 COMPRA ASES AS  
 CONSTITUCION ELEMENTAL  
 15/07/93

**PLAN DE LOTE**  
 PARA SER LA...  
 AREA CONSTITUCION...  
 TIENE...  
 AREA...  
 PLAN...  
 15/07/93

**TOTAL DE BLOQUES**  
 29

17.302-182



Sillas  
12/20/14

158 0310



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** CONSTITUCION DEL ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO,  
MENENDEZ HOLGUIN -

**Otorgada por** \_\_\_\_\_

**A favor de** \_\_\_\_\_

**Cuantia** DETERMINADA

**Autorizado por la Notaria**  
**ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

**Registro** PRIMERO **No.** 2014.13.091.04.P8210

**Manta, a** 18 **de** NOVIEMBRE **de** 2014

# COPIA

CODIGO: 2014.13.08.04.P8210



## CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN.-

**CUANTIA: INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes dieciséis de diciembre del año dos mil catorce, ante mí, abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparecen y declaran, los cónyuges señor **PEDRO ENRIQUE MENENDEZ PLUA** y la señora **MARGARITA FAUSTINA HOLGUIN CALDERON**, por sus propios derecho, casados entre sí, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Manta, quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido las cédulas de ciudadanía que corresponden a los números: uno tres cero cero cero dos seis cinco ocho guión ocho; y, uno tres cero uno cinco nueve dos cero nueve guión uno, respectivamente, cuyas copias debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; Los comparecientes son de Nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta.- advertidos que fueron por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN**, así como examinados que fue en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción,

ay  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta - Ecuador



amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a categoría de escritura pública, el texto de la presente minuta, cuyo tenor literario es como sigue:

**NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo,

sirvase incorporar una más que contenga un contrato de

**CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del

Edificio "MENENDEZ HOLGUIN" bajo las siguientes cláusulas y

estipulaciones: **PRIMERA : COMPARECIENTES.-** Comparecen al

otorgamiento y suscripción del presente contrato, los cónyuges señores

señor **PEDRO ENRIQUE MENENDEZ PLUA** y la señora **MARGARITA**

**FAUSTINA HOLGUIN CALDERON**, por sus propios derechos y por los

que representan de la sociedad conyugal que tienen formada por

efectos del matrimonio. Los comparecientes son de nacionalidad

ecuatoriana, mayores de edad, casados, domiciliados en esta ciudad

de Manta, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como

en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declaran los

comparecientes, que son dueños y propietarios de dos lotes de

terreno, que unidos forman un solo cuerpo y que se encuentran

ubicados en la Ciudad de Manta, el mismo que lo adquirieron por

Compraventa al señor Hermogenes Delgado López, tal como

consta de la Escritura Pública de Compraventa celebrada en

la Notaria Tercera del cantón Manta, el veintisiete de diciembre

de mil novecientos noventa e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el día de enero de mil novecientos noventa y uno lote de terreno que tiene los siguientes linderos y medidas. POR EL FRENTE, En diez metros sesenta centímetros, con calle Manuel J. Calle, o calle dieciséis; POR ATRÁS: En once metros treinta centímetros, en parte con propiedad de Rosa Calderon y en parte con otro propietario; POR EL COSTADO DERECHO.- En catorce metros sesenta centímetros, con terrenos de Humberto Pinargote; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: En catorce metros sesenta centímetros, con propiedad de Gabriel Eugenio Rangel y Estela Delgado de Murillo.- Con una superficie total de CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS VEINTIDOS CENTIMETROS CUADRADOS. TERCERA: DE LA EDIFICACION.-a) Los comparecientes por sus propios derechos y en su calidad invocada manifiesta que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de los antecedentes, han construido un edificio al que se ha denominado "MENENDEZ HOLGUIN" ubicado en el Actual Barrio Santa Marianita, calle Dieciséis, entre avenidas Veintiuno y Veintidós de la parroquia y cantón Manta, que se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características en su distribución: El Edificio MENENDEZ HOLGUIN-

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
Manta - Manta



se compone de un bloque único de tres plantas, incluida la terraza que se convierte de uso común con características de nomenclatura signadas como: Planta Baja (nivel + 0,36m); Departamento P.B. 001. Primera Planta Alta (Nivel + 3,60m) Departamento 101 y Departamento 102. Segunda Planta Alta (nivel + 6,48.); Departamento 201. Existiendo para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de soportal, garaje, patio (planta baja), escaleras y circulación horizontal, terraza de uso común, señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos adjuntos. Con las siguientes áreas generales: Área total de Terreno: ciento cincuenta y seis coma veintidós metros cuadrados, área total de construcción de seiscientos veintidós coma cincuenta y nueve metros cuadrados; área total común de doscientos veinticuatro coma setenta y dos metros cuadrados; y, área neta vendible de cuatrocientos coma ochenta y siete metros cuadrados.- b) Mediante Resolución Administrativa Número 013-ALC-M-JOZC-2014, de fecha ocho de septiembre del dos mil catorce, emitido la Dirección de Planeamiento Urbano, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, se autoriza a los peticionarios continuar con el trámite de aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MENENDEZ HOLGUIN", ubicado en el Barrio Santa Marianita Calle

Decisiones entre Avenida Veintuno y Veintidos, de la parroquia y  
cantón Manabí.- **CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, los  
cónyuges señor PEDRO ENRIQUE MENENDEZ PLUA y señora  
MARGARITA FAUSTINA HOLGUIN CALDERON, declaran que es su  
voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien  
inmueble y la construcción del mencionado Edificio denominado  
"MENENDEZ HOLGUIN", singularizado en la cláusula tercera de  
este contrato, otorgándosele la clave catastral número uno cero  
cinco cero siete uno cero cero cero; todo esto de  
conformidad con los planos, descripción particularizada de cada  
uno de los departamentos, cuadro de alcuofas y Reglamento  
Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean  
debidamente protocolizados. **QUINTA: AUTORIZACION PARA  
INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta  
Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad  
correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley  
corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sirvase usted señor Notario  
anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que  
necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura.  
Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y  
hojitas que se incorpora queda elevada a escritura pública con

*[Firma]*  
Notario Público Cuarta  
Manabí

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
Manabí - Manabí



todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado SIMON ZAMBRANO VINCES, matrícula número : Trece guión mil novecientos ochenta y cuatro guión tres. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial, y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE. *g*

*Pedro Enrique Menendez*

PEDRO ENRIQUE MENENDEZ, PLUA  
C.C.No. 130002658-8

*Margarita Holguin de Meriéndez*

MARGARITA FAUSTINA HOLGUIN CALDERON  
C.C.No. 130159209-1

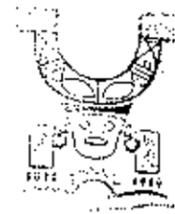


*Calixto Arce*

LA NOTARIA.-

*las*

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
Manta - Manabí



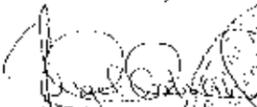
No. 871-SM-ACA  
Manta, Septiembre 08 de 2014

Señor  
Pedro Menéndez Plúa  
Ciudad

De mi consideración:

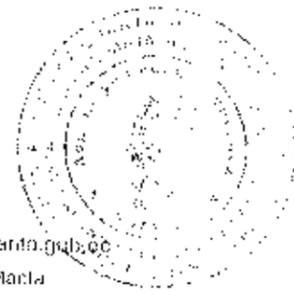
Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 013-ALC-M-IOZC-2014, de fecha 08 de Septiembre del 2014, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Propiedad Horizontal del Edificio "MENENDEZ HOLGUIN", de propiedad de los cónyuges señores Margarita Faustina Holguín Calderón y Pedro Enrique Menéndez Plúa, ubicado en la calle 16 del Barrio Santa Mariánita de la Parroquia y Cantón Manta, con la Clave Catastral No. 1050710000.

Atentamente,

  
Abg. Angel Castro Alejo  
SECRETARIO MUNICIPAL

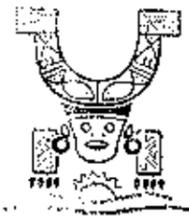
*María M.*

  
Nuestro Rubricado Cuarta  
Infante - Ecuador



Dirección: Calle 9 y Avenida 4  
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479  
Fax: 2611 716

 [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)  [sicakia@manta.gub.ec](mailto:sicakia@manta.gub.ec)  
 @MunicipioManta  @MunicipioManta  
 [tv.corr/VLa.cipioManta](http://tv.corr/VLa.cipioManta)  [youtube.com/fuente.fuenteManta](http://youtube.com/fuente.fuenteManta)



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 013-ALC-M-JOZC-2014  
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL  
EDIFICIO "MENENDEZ HOLGUIN"

Alcaldía Ing. Jorge Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

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

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

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

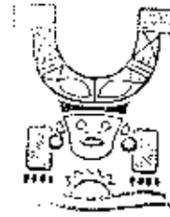
Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

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

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

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

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



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

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

Que, mediante comunicación presentada por el señor Pedro Menéndez Piña, solicita la aprobación de Propiedad Horizontal del edificio "Menéndez Holguín", ubicado en la calle 16.

**Resolución No. 013-ALC-M-JOZ-/Propiedad Horizontal Edificio "Menéndez Holguín"**



Dirección: Calle 9 y Avenida 4  
Teléfonos: 2511 3581 / 2511 4711 / 2511 479  
Fax: 2511 714

www.manta.gob.ec | alcaldia@manta.gob.ec  
@Municipio\_Manta | @MunicipioManta  
fb.com/municipioManta | youtube.com/MunicipioManta



del Barrio Santa Marianita de la Parroquia y Cantón Manta, registrado con clave catastral No. 1050710000.

Que, mediante Oficio No. 254-DPUM-JOC, de fecha julio 16 de 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa el Oficio No. 067-FHB, elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

#### 1.- ANTECEDENTES:

Que, los cónyuges Margarita Faustina Holguín Calderón y Pedro Enrique Menéndez Plúa, son propietarios de un bien inmueble de 156,22m<sup>2</sup>, con clave catastral No. 1050710000, ubicado en la calle 16 del Barrio Santa Marianita de la Parroquia y Cantón Manta, adquirido mediante escritura inscrita el 07 de enero de 1991 y autorizada por la Notaría Tercera del Cantón Manta el 27 de diciembre de 1990; sobre el cual se ha construido el Edificio denominado "MENENDEZ HOLGUIN", conforme lo certifica la legalización de Permiso de Construcción No. 657-2674-56533 de noviembre 05 del 2013. Que, de acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, con fecha julio 03 de 2014, el citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

#### 2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

El Edificio "MENENDEZ HOLGUIN", se compone de un bloque único de tres (3) plantas, incluida la terraza que se convierte de uso común con características de nomenclatura signadas como: **Planta Baja** (Nivel + 0,36m): Departamento P.B. 001. **Primera Planta Alta** (Nivel + 3,60m) Departamento 101 y Departamento 102. **Segunda Planta Alta** (nivel + 6,48m): Departamento 201. Existiendo para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de soportal, garaje, patio (planta baja), escaleras y circulación horizontal, terraza de uso común, señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos adjuntos.

#### 3.- AREAS GENERALES

• AREA TOTAL DE TERRENO:	156,22m <sup>2</sup>
• AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	625,59m <sup>2</sup>
• AREA TOTAL COMUN:	224,72m <sup>2</sup>
• AREA NETA VENDIBLE:	400,87m <sup>2</sup>

#### 4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Edificio "MENENDEZ HOLGUIN" y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de los cónyuges Margarita Faustina Holguín Calderón y Pedro Enrique Menéndez Plúa, ubicado en la calle 16 del Barrio Santa Marianita de la Parroquia y Cantón Manta, registrado con la Clave Catastral No. 1050710000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.



Que, mediante memorando No. 637-DGI-GVG-2014, de fecha 18 de agosto de 2014, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Pedro Menéndez Plúa, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MENENDEZ HOLGUIN", por lo que considero pertinente atender lo requerido por sus propietarios señores Margarita Faustina Holguín Calderón y Pedro Enrique Menéndez Plúa; 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 "MENENDEZ HOLGUIN", de propiedad de los señores Margarita Faustina Holguín Calderón y Pedro Enrique Menéndez Plúa, ubicado en la calle 16 del Barrio Santa Marianita de la Parroquia y Cantón Manta, con la Clave Catastral No. 1050710000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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

**RESUELVE:**

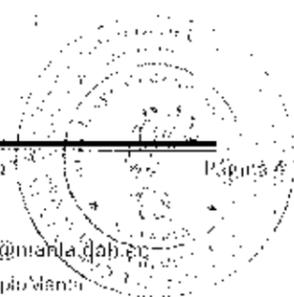
**PRIMERO:** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "MENENDEZ HOLGUIN", de propiedad de los cónyuges señores Margarita Faustina Holguín Calderón y Pedro Enrique Menéndez Plúa, ubicado en la calle 16 del Barrio Santa Marianita de la Parroquia y Cantón Manta, con la Clave Catastral No. 1050710000.

**SEGUNDO:** Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; 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.

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

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los ocho días mes de Septiembre del año dos mil catorce.  
 Secretario General  
 Mónica Menéndez

Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
 ALCALDE DEL GADMC-MANTA



*Resolución No. 013 ALC-M-1021 / Propiedad Horizontal Edificio "Menéndez Holguín"*

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00068890

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
pertenece a MENÉDEZ PLUA PEDRO ENRIQUE  
ubicada en SANTA MARIANITA CALLE 16 AV. 21 Y 22  
ubicada AVALUO COMERCIAL PRESENTE  
cuyo \$159379.32 CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE 32/100 DOLARES  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL asciende a la cantidad

MPARRAGA

Manta, de 15 DICIEMBRE 2014



*[Firma]*  
Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 118981

Nº 0118981

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 11 de diciembre de 2014

No. Electrónico: 273102

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

El Predio de la Clase: 1-05-07-10-000

Ubicado en: BARRIO SANTA MARIANITA CALLE 16 AV. 21 Y 22

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 146,22 M2

Pertenece a:

Documento Identidad Propietario

1300026588

MENENDEZ PIAJA PEDRO ENRIQUE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO	22664,10
CONSTRUCCIÓN	136715,22
	159379,32

Son: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES CON TREINTA Y DOS 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 Plan de Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienes 2014-2015".

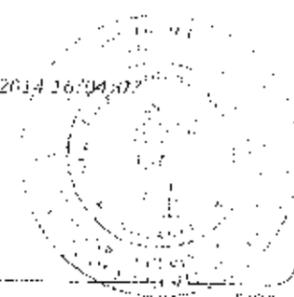
Abg. David Cadenas-Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS EDPYS 11/11/2014 16:04:07

Notaria Pública  
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 0097556



LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

MENENDEZ FLOR PEDRO ENRIQUE

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

Manta, 15 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE  
1050710000 BARRIO SANTA MARIANITA CALLE 16 AV. 21 Y 22  
Manta, quince de diciembre del dos mil catorce



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



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 46824:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *Jueves, 03 de julio de 2014*  
 Parroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Dos lotes de terreno, que unidos forman un solo cuerpo, y que se encuentran ubicados en la Ciudad de Manta que tiene las siguiente medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** En diez metros setenta centímetros, con calle Manuel J. Calle, o calle Dieciséis; **POR ATRAS:** En once metros treinta centímetros, en parte con propiedad de Rosa Calderón y en parte con otro propietario; **POR EL COSTADO DERECHO:** En catorce metros sesenta centímetros, con terrenos de Humberto Pinargote; y, **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** En catorce metros sesenta centímetros, con propiedad de Gabriel Eugenio Rangel y Estela Delgado de Macillo. Con una superficie total de: **CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS VEINTIDOS CENTIMETROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.**

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Título	Acto	Número y Fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	42 07/01/1991	193

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**Compraventa**  
 Inscrito el: *Jueves 07 de enero de 1991*  
 Tomo: Folio Inicial: 193 - Folio Final: 199  
 Número de Inscripción: 42 Número de Repertorio:  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cartón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: *Jueves, 27 de diciembre de 1990*  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



Certificado impreso por: *Laut*

Ficha Registral: 46824





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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000074197	Holguin Calderon Margarita Faustina	Casado	Manta
Comprador	80-0000000056837	Menendez Pina Pedro Enrique	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000074196	Delgado Lopez Herminogenes	Divorciado	Manta

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	1		

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

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

Emitido a las: 9:40:57 del miércoles, 10 de diciembre de 2014

A petición de: Daniel Ramirez

Elaborado por: Laura Carmeñigua Pincay  
130635712-8



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP  
10 DIC. 2014



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

**911**

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

**COMPROBANTE DE PAGO**

000030813

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE:

CIRUC: 1360020000  
NOMBRES: YENENDEZ PLOCA PEDRO ENRIQUE  
RAZÓN SOCIAL: SANTA MARIANITA  
DIRECCIÓN: CALLE 15

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALLIO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 336678  
CATA: MARGARITA ANGIUNDIRA L  
FECHA DE PAGO: 08/12/2014 11:09:25



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

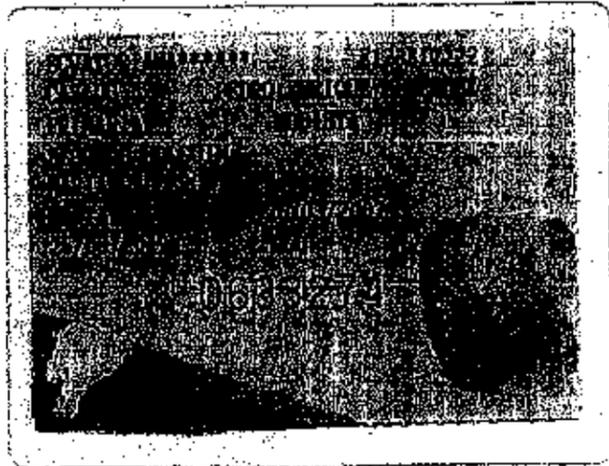
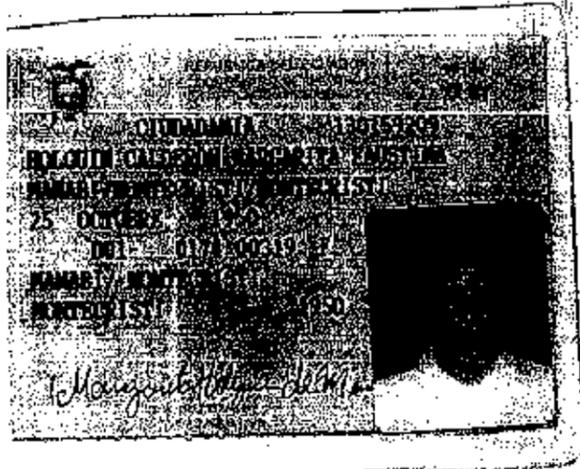
VALIDO HASTA: domingo, 08 de marzo de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

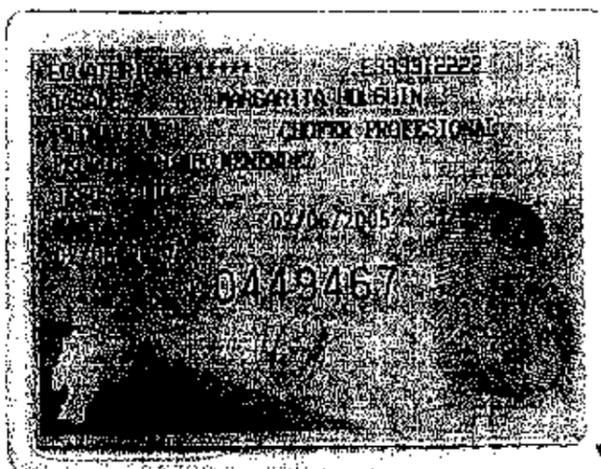
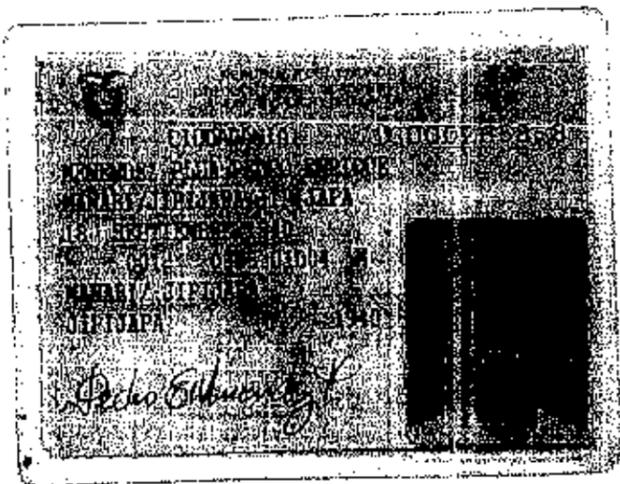
**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

ORIGINAL CLIENTE

*[Handwritten signature]*







REPUBLICA DEL ECUADOR  
SECRETARÍA DE VOTACIÓN  
ELECCIONES 23 DE FEBRERO DEL 2014  
130159209-1 000-0000  
MOLGIN CALDERON MARGARITA FAUSTINA  
NO ELEADRONADO USD 0  
DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 0018110  
4092966 15/12/2014 13:00:31  
**4092966**

*4092966*  
Secretaría de Votación  
Quito - Ecuador



ESTAS 31 FOLIAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME  
REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO  
PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU  
OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2014.13.08.04.P8210.- DOY FE.



*Elsy Cedeño Menéndez*  
Notaria Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador



# EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN



## ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

JUNIO - 2014

CONTENIDO



1. - Definición de términos
2. - Datos generales
3. - Especificaciones particulares de cada uno de los departamentos
4. - Información para el proceso
5. - Cuadro de cálculo de áreas y alícuotas
6. - Cuadro de distribución de gastos
7. - Reglamento interno

# EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

## PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

### 1.- DEFINICION DE TERMINOS

#### 1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

#### 1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

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

#### 1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso en propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

#### 1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos 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, departamento únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

#### 1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo el edificio, correspondiente a cada departamento la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

#### 1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) 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 o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.



## 2.- DATOS GENERALES.-

### 2.1.- ANTECEDENTES:

El señor PEDRO ENRIQUE MENENEZ PLUA es propietario del "EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

### 2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN" se encuentra ubicado en la Calle 16 entre las avenidas 21 - 22, del barrio Santa Marianita de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente:	10.70 m. - Lindera con calle 16
Atrás:	11.30 m - Lindera con propiedad particular
Costado Derecho:	14.60 m. - Lindera con propiedad del Sr. Humberto Pinargote
Costado Izquierdo:	14.60 m. - Lindera con propiedad del Sr. Gabriel Eugenio Rangel y Estela Delgado de Murillo
Área	156.22 m <sup>2</sup>

### 2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de tres plantas que son: Planta Baja N+0.36 Departamento (P.B. 001); primera planta alta N+3.60 Departamento 101 y Departamento 102, segunda planta alta N+6.48 Departamento 201, además del área de terraza mas el área comunes de circulación peatonal, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido con pintura de caucho interior y exterior.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio blanco y vidrio claro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

### 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS:

#### 3.1.- PLANTA BAJA

Ubicado sobre el nivel +0.36 y se compone por un Departamento enumerado como P.B.001 está conformado por sala, comedor, cocina, baños, dormitorios; y contienen las siguientes medidas y linderos:

##### 3.1.1.- DEPARTAMENTO PB. 001

Por arriba: lindera con Departamento 101 y Departamento 102  
Por abajo: lindera con terreno edificio  
Por el norte: lindera con área común portal y partiendo desde el Este hacia el Oeste en 6.10m  
Por el sur: lindera con propiedad particular y partiendo desde el Este hacia el Oeste en 7.30m.  
Por el este: lindera con terreno particular en 13.60m.  
Por el oeste: lindera con área común patio garaje, y partiendo desde el Sur hacia el Norte en 9.30m desde este punto con ángulo 270° hacia el Este en 1.55m desde este punto con ángulo 90° hacia el Norte en 4.35m.

Área: 94.69 m2.

#### 3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA

Ubicado sobre el nivel +3.60 y se compone por dos Departamentos enumerados como DPTO. 101 y DPTO. 102 y están conformado por sala, comedor, cocina, baños, dormitorios, balcón contienen las siguientes medidas y linderos:

##### 3.2.1.- DEPARTAMENTO 101

Por arriba: lindera con Departamento 201  
Por abajo: lindera con Departamento PB. 001



## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

Por el norte: lindera con vacío hacia calle pública en 3.55m.  
Por el sur: lindera con vacío hacia patio y terreno particular, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.90m desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 3.40m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 3.65m.  
Por el este: lindera con terreno particular en 13.25m.  
Por el oeste: lindera con Departamento 102 y partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.20m desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 1.65m desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 4.20m desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 2.65m desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 3.30m desde este punto con ángulo 270° hacia el Este en 1.05m desde este punto con ángulo 90° hacia el sur en 0.90m desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 1.15m desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 1.65m

**Área: 87,32m<sup>2</sup>.**

### 3.2.2.- DEPARTAMENTO 102

Por arriba: lindera con Departamento 201  
Por abajo: lindera con Departamento PB. 001  
Por el norte: lindera con vacío hacia calle pública en 7.15m  
Por el sur: lindera con vacío patio y propiedad particular en 3.70m  
Por el este: lindera con Departamento 101 y partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.20m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 1.65m desde este punto con ángulo de 90° hacia el Sur en 4.20m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 2.65m desde este punto con 90° hacia el Sur 3.30m desde este punto con ángulo 90° hacia el Este en 1.05m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 1.15m desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 1.65m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 0.20m desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 3.40m  
Por el oeste: lindera con propiedad particular en 13,30m.

**Área: 60,89m<sup>2</sup>.**

### **3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA**

Ubicado sobre el nivel +6.48 y se componen del Departamento 201 y está conformado por sala, comedor, cocina, dormitorios, áreas de servicio y balcón contiene las siguientes medidas y linderos:

#### 3.3.1.- DEPARTAMENTO 201

Por arriba: lindera con área común terraza  
Por abajo: lindera con Departamento PA. 101 y Departamento PA 102  
Por el norte: lindera con vacío hacia calle pública en 10.70m  
Por el sur: lindera con vacío patio y propiedad particular partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.90m desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 3.40m desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 3.65m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 3.40m desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 3.70m  
Por el este: lindera con propiedad particular en 13,25m.  
Por el oeste: lindera con propiedad particular en 13,30m.

**Área: 157,97m<sup>2</sup>**

# EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

## 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

### 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS: (áreas en m2).

PLANTAS	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE M2	AREA TOTAL M2
Planta Baja	61.53	94.69	156.22
Primera Planta Alta	9.76	148.21	157.97
Segunda Planta Planta	10.37	157.97	168.34
Terraza	143.06		143.06
<b>TOTAL</b>	<b>224.72</b>	<b>400.87</b>	<b>625.59</b>

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planificación Urbana, Revisión,  
Ejecución y Mantenimiento

**REVISADO**  
Fecha: 20/11/2014



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de: [Firma]  
Manta, Ecuador, de 20/11/2014  
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

### 4.2.- AREAS GENERALES:

- 4.2.1. Área Total de terreno: 156.22 m2
- 4.2.2. Total de Área Común: 224.72 m2
- 4.2.3. Área Neta Vendible: 400.87 m2
- 4.2.4. Área total: 625.59 m2.

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

### 5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m <sup>2</sup> )	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMUN (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN.</b>					
Departamento PB. 001	94.69	0,2362	36.90	53.08	147.77
Departamento PA 101	87.32	0,2178	34.02	48.94	136.26
Departamento PA 102	60.89	0,1519	23.73	34.14	95.03
Departamento PA 201	157.97	0,3941	61.57	88.56	246.53
<b>Total General</b>	<b>400.87</b>	<b>1,0000</b>	<b>156.22</b>	<b>224.72</b>	<b>625.59</b>

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
 Planeamiento Urbano, Revisión,  
 18065

**REVISADO**

Fecha: \_\_\_\_\_



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
 DEPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de: \_\_\_\_\_  
 Manta, 08 de \_\_\_\_\_ 2011

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

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

DEPARTAMENTO P.B.	001	23.62
DEPARTAMENTO P.A.	101	21.78
DEPARTAMENTO P.A.	102	15.19
DEPARTAMENTO P.A.	201	39.41
<b>TOTAL</b>		<b>100.00</b>

# EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

## REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "MENENDEZ HOLGUIN"

### CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 1.-** El Edificio "MENENDEZ HOLGUIN" está construido y 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 "MENENDEZ HOLGUIN" 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 " MENENDEZ HOLGUIN" se encuentra ubicado en la Calle 16 entre las Avenidas 21 y 22 del Barrio Santa Marianita de la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un **Tres plantas** como son: **Planta Baja** compuesta por el Departamento PB. 001, **Primera planta Alta** compuesta por 2 Departamentos 101 y 102. y **Segunda planta Alta** compuesta por Departamento 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 edificio, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

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

### CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Los departamentos 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, 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

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

**Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o solo 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.

# EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

## CAPITULO 4

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

- 
- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
  - b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
  - c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
  - d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
  - e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
  - f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
  - g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
  - h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
  - i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
  - j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
  - k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- **TABLA DE ALÍCUOTAS.** La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

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

DEPARTAMENTO P.B.	001	23.62
DEPARTAMENTO P.A.	101	21.78
DEPARTAMENTO P.A.	102	15.19
DEPARTAMENTO P.A.	201	39.41
<b>TOTAL</b>		<b>100.00</b>



### CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa 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.
- c) Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- h) 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.

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

- i) 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.
- j) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- k) 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.
- l) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- m) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- n) 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.
- o) 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.
- p) 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.
- q) 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:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente convalidadas 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.
- f) 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 Copropietarios, 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

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

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

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

**Art. 21.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa propia o 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 concurran 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 alcuotas 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 alcuotas 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.

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

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

**Art. 26.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá

justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

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

**Art. 29.- LAS ACTAS.-** Las actas de las sesiones se aprobaran y redactaran 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 llevaran 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 propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 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.
- 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.



## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

- 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 sí que sea mayor de edad.



**Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "MENENDEZ HOLGUIN", 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.
- b) reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- c) 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.
- d) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- i) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

- j) 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.
- k) 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.
- l) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- m) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- n) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio **MENENDEZ HOLGUIN**, 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.
- o) 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.
- p) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- q) 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.
- r) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- s) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana 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.

## EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN

**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 períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como Colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

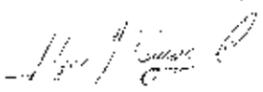
**Art. 39.- DEL COMISARIO.-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

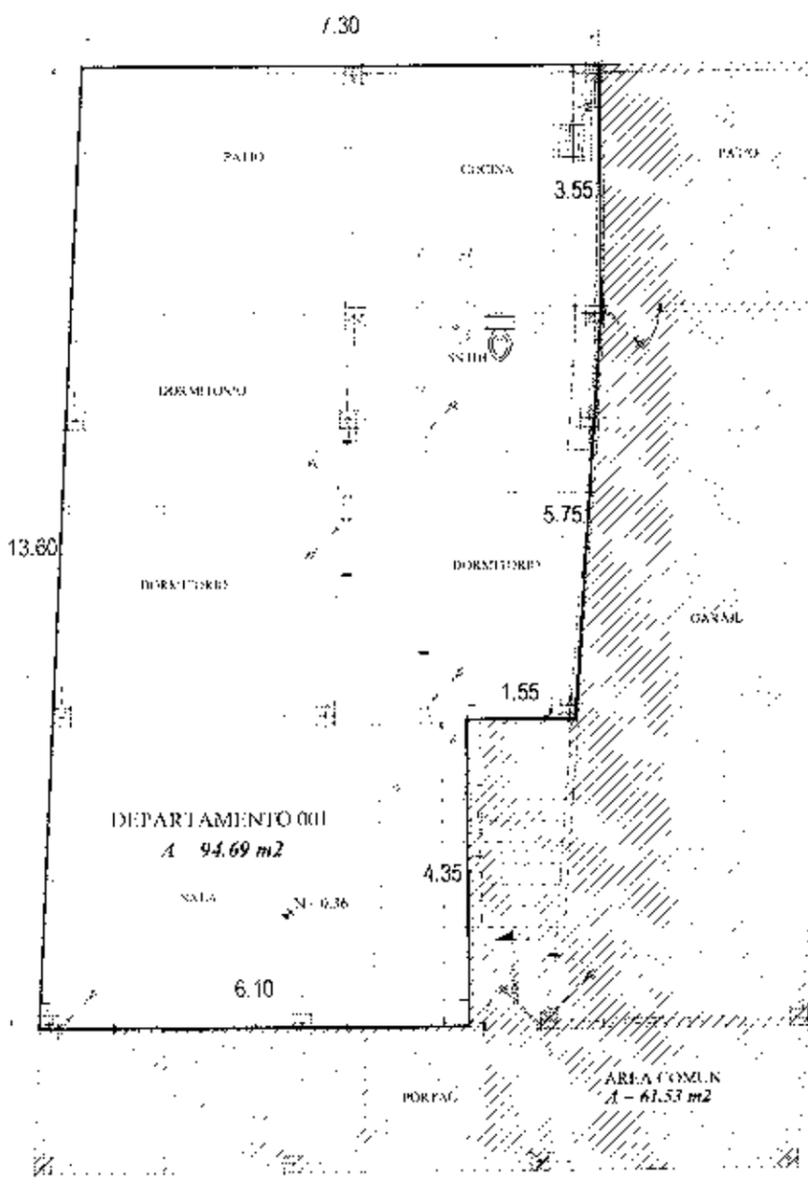
### CAPITULO 9 DISPOSICIONES GENERALES

**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 destina 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.

  
\_\_\_\_\_  
RESPONSABLE TÉCNICO



PROYECCIÓN DEL DISEÑO

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
 Planeamiento Urbano, Revisión:  
 10085

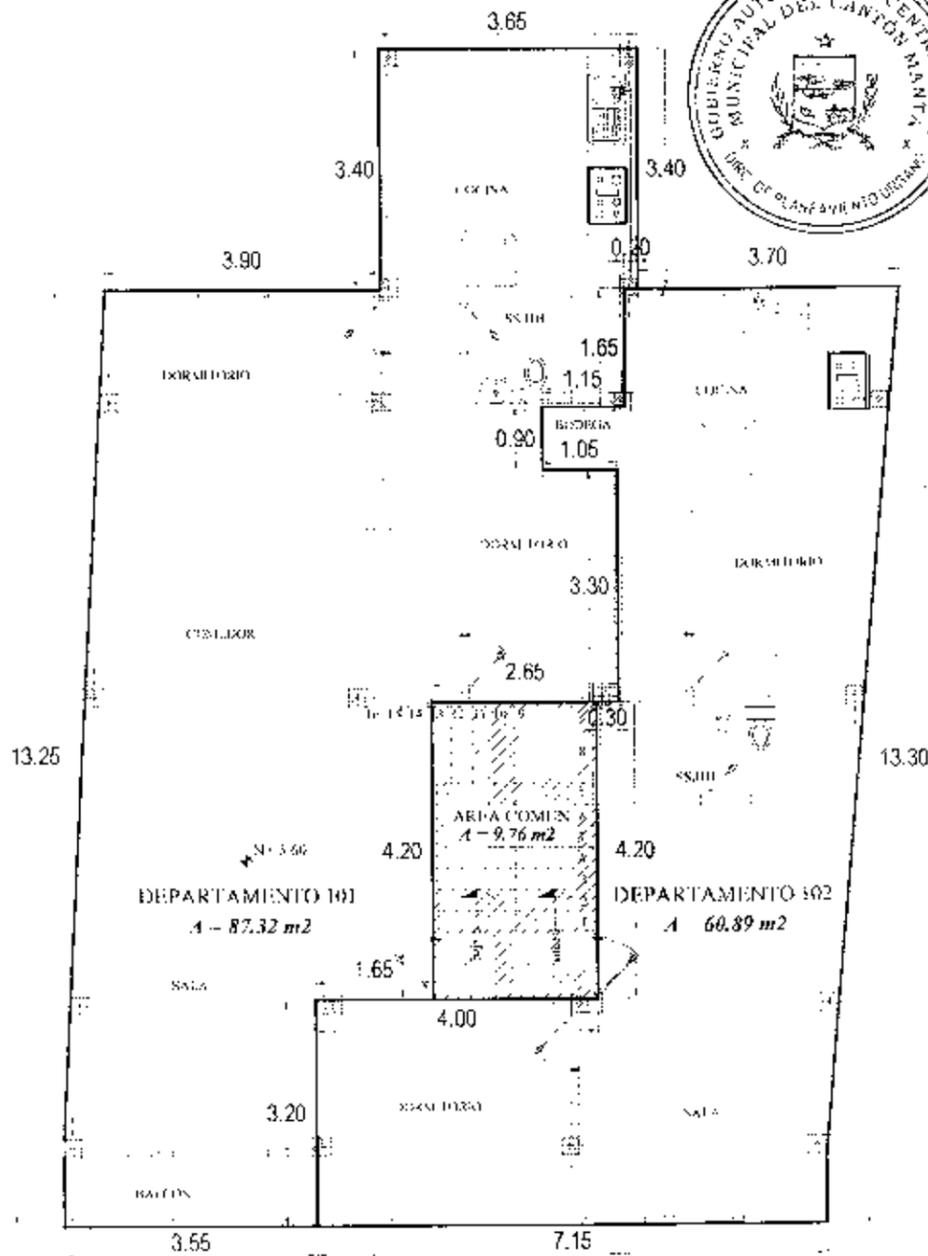
*[Signature]*  
**REVISADO**  
 Fecha: *Septiembre 08, 2014*

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
 DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

**PLANTA BAJA**  
 Aprobación de *10/10/2014*  
 Manta, de *17/11* de *2014*

*[Signature]*  
 DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL		<b>EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN</b>		ESCALA	INDICADA
CONTIENE:	RESP. LUGAR	PROY. STABD	UBICACIÓN	FECHA	<b>JUNIO / 2014</b>
<b>PLANTA BAJA</b>	<i>[Signature]</i> Ing. Enzo Pérez Benítez Cordero R.C. PROJ-CAE-M-519		<b>CALLE 16 - AVD. 21 - 22</b>	FORMATO	<b>A4</b>
			<b>MANTA</b>	LÁMINA	<b>1 / 5</b>



MUNICIPALIDAD DE MANTA  
 Planeamiento Urbano, Revisión,  
 10/15

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
 PRIMERA PLANTA ALTA DPTU: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de: [Signature]  
 MANTA, E.C. de: 29/06/2013

**REVISADO**

Fecha: 29/06/2013

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL

**EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN**

ESCALA: INDICADA

CONTENIDO

RESP. TÉCNICA

PROPIETARIO

UBICACIÓN

FECHA: JUNIO / 2014

PRIMERA PLANTA ALTA

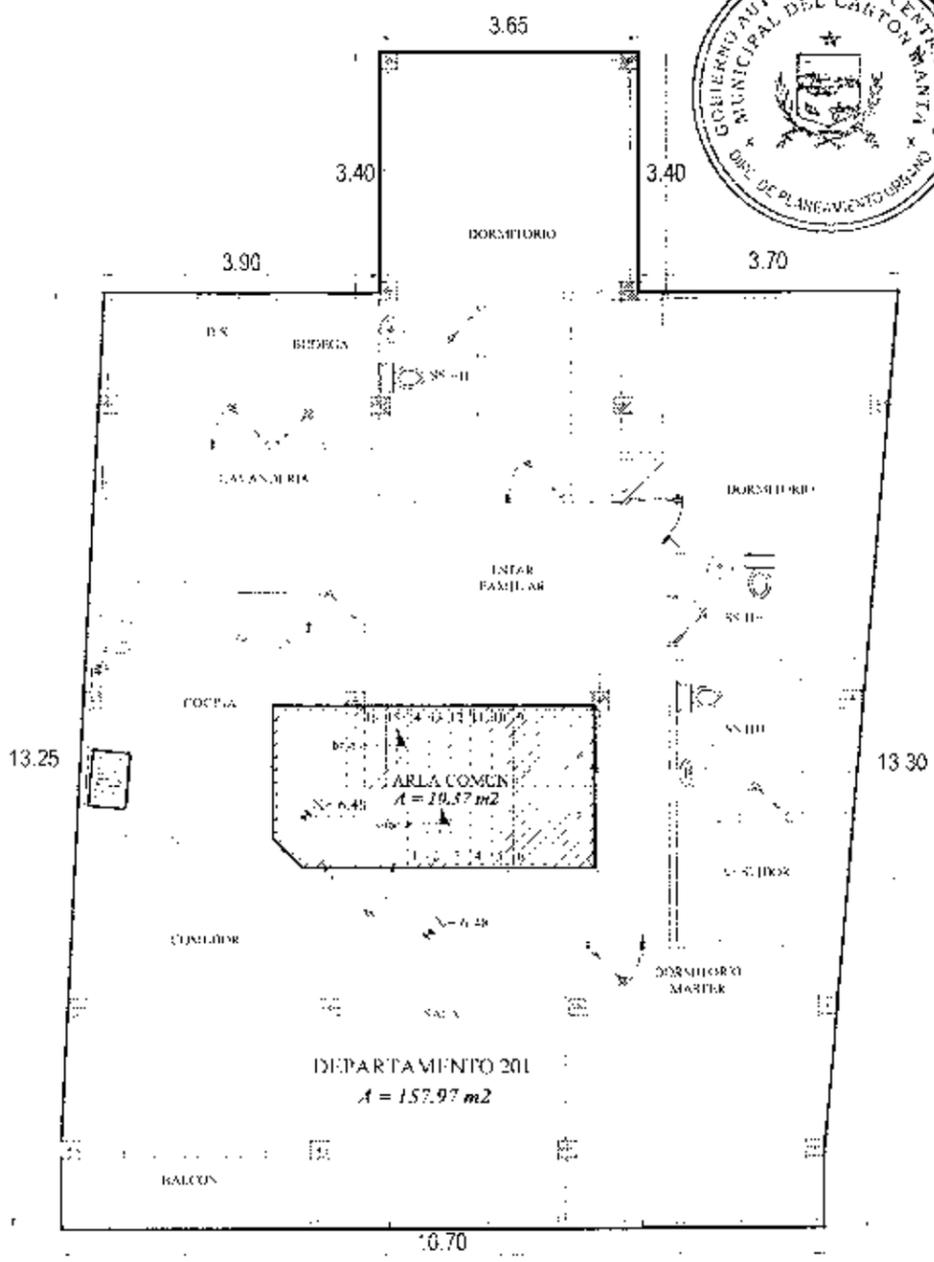
[Signature]  
 Ing. Edgar Torres Calderón

CALLE 16 - AVD. 21 - 22

FORMA: A4

MANTA

LÁMINA: 2 / 5

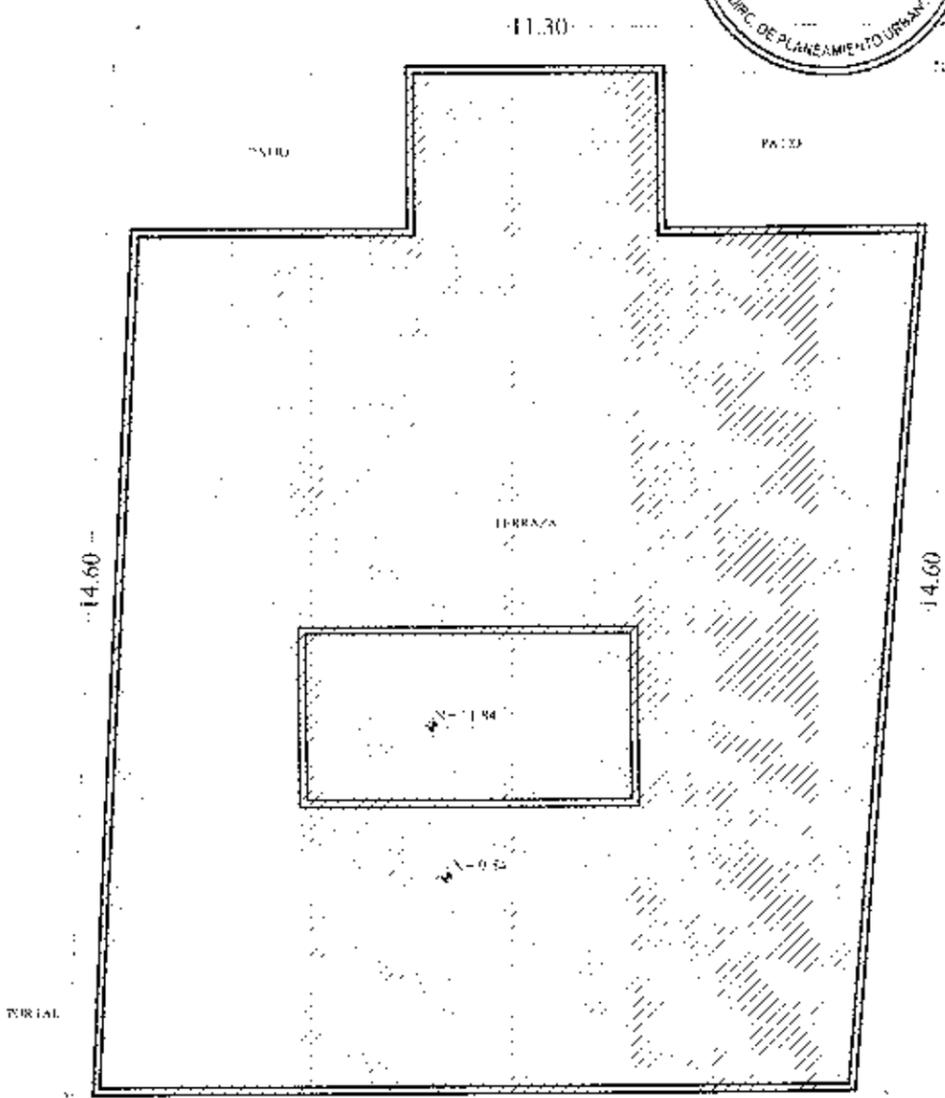


MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planeamiento Urbano, Revisión,  
[Signature]  
**REVISADO**  
Fecha: 24/06/2014

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO  
**SEGUNDA PLANTA ALTA**  
Aprobación de [Signature]  
Manta, [Signature] de [Signature] 2014  
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO		<b>EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN</b>	
CONTIENE	RESP. TÉCNICA	PROPIETARIO	UBICACION
SEGUNDA PLANTA ALTA	[Signature] Arq. Enrique José Pizarro Calderón	[Signature]	CALLE 16 - AVD. 21 - 22 MANTA

ESCALA	INDICADA
FECHA	JUNIO / 2014
FORMATO	A4
LÁMINA	3 / 5



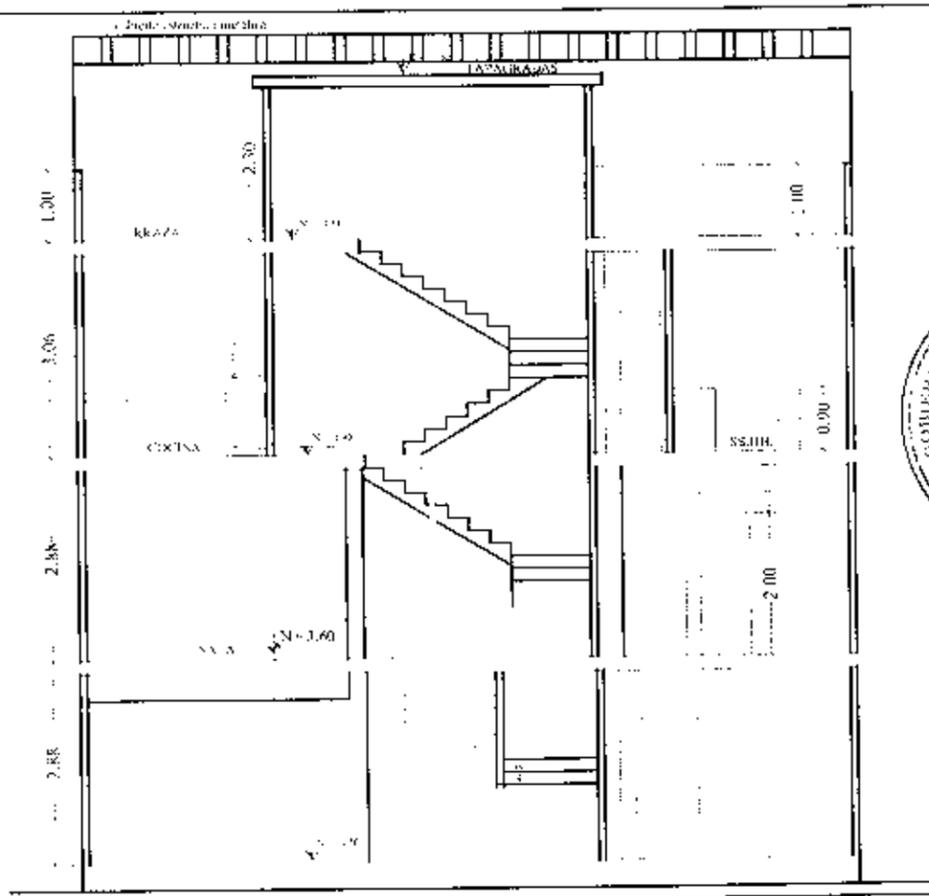
MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Plano de Av. 10.70  
AVENIDA

**IMPLANTACION**

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
Aprobación de I.U. No. 017  
Manta, CS de Agosto 2014  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

**REVISADO**  
Fecha: 10/06/14

ESTUDIO DE PROPIEDAD POR ZONAS				<b>EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN</b>		ESCALA INDICADA	
CONTIENE		RESP. TÉCNICA		PROPIETARIO		FECHA: <b>JUNIO / 2014</b>	
<b>IMPLANTACION</b>				UBICACION: CALLE 16 - AVD. 21 - 22		FORMATO <b>A4</b>	
				MANTA		LÁMINA <b>4 / 5</b>	



**CORTE SECCIONAL A-A'**

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planificación Urbana, Revisión,  
-05

**REVISADO**  
Fecha: 22/06/2014

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO  
Aprobación de 11 No. 014  
Manta, 20 de Agosto 2014  
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO



**UBICACION**

BARRIO: SANTA MARIANITA  
DIRECCION: CALLE 16 - AVD. 21 - 22  
PARRQUIA: MANTA  
CANTON: MANTA



FACHADA PRINCIPAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA **EDIFICIO MENENDEZ HOLGUIN**

CONTIENE: **CORTE SECCIONAL**  
**FACHADA PRINCIPAL**  
**IMPLANTACION**  
RESP. TÉCNICA: *[Signature]*  
PROPIETARIO: *[Signature]*  
UBICACION: **CALLE 16 - AVD. 21 - 22**  
**MANTA**

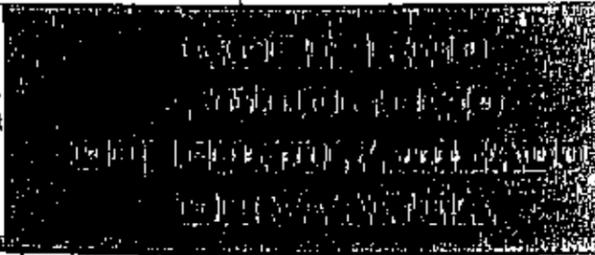
ESCALA **INDICADA**  
FECHA: **JUNIO / 2014**  
FORMATO: **A4**  
LAMINA: **5 / 5**

**CONTENIDO**

1. - Definición de términos
2. - Datos generales
3. - Especificaciones particulares de cada uno de los departamentos
4. - Información para el proceso
5. - Cuadro de cálculo de áreas y alícuotas
6. - Cuadro de distribución de gastos
7. - Reglamento interno

C.E. Lorena Loor

DIRECCION DE  
AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS G.A.D.



FECHA DE INGRESO: 10/12/14 4:17      Inspección      FECHA DE ENTREGA: 11/12/14 8:15

CLAVE CATASTRAL: 1050710

NOMBRES Y/O RAZÓN: Menendez plusa pedra

CÉDULA DE I. Y/O RUC:

CELULAR - TFNO: 2612584

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:

SOLAR NO EDIFICADO:

CONTRIBUCIÓN MEJORAS:

TASA DE SEGURIDAD:

TIPO DE TRAMITE:

Certificado (Tramite de constructor)  
Verificación obra

FORME DEL INSPECTOR:

FIRMA DEL USUARIO

Se Acreditó la construcción

FIRMA DEL INSPECTOR

11-12-14

FECHA:

FORME TÉCNICO:

Se otorga el certificado de construcción

FIRMA DEL TÉCNICO

11/12/2014

FORME DE APROBACIÓN:

	Bodega 226
Estacionamiento 227 y Bodega 227	Estacionamiento 227
	Bodega 227
Estacionamiento 228 y Bodega 228	Estacionamiento 228
	Bodega 228
Estacionamiento 229 y Bodega 229	Estacionamiento 229
	Bodega 229
Estacionamiento 230 y Bodega 230	Estacionamiento 230
	Bodega 230
Estacionamiento 231 y Bodega 231	Estacionamiento 231
	Bodega 231
Estacionamiento 232 y Bodega 232	Estacionamiento 232
	Bodega 232
Estacionamiento 233 y Bodega 233	Estacionamiento 233
	Bodega 233
Estacionamiento 234 y Bodega 234	Estacionamiento 234
	Bodega 234
Estacionamiento 235 y Bodega 235	Estacionamiento 235
	Bodega 235
Estacionamiento 236 y Bodega 236	Estacionamiento 236
	Bodega 236
Estacionamiento 237 y Bodega 237	Estacionamiento 237
	Bodega 237
Estacionamiento 238 y Bodega 238	Estacionamiento 238
	Bodega 238
Estacionamiento 239 y Bodega 239	Estacionamiento 239
	Bodega 239
Estacionamiento 240 y Bodega 240	Estacionamiento 240
	Bodega 240
Estacionamiento 241 y Bodega 241	Estacionamiento 241
	Bodega 241
Estacionamiento 242 y Bodega 242	Estacionamiento 242
	Bodega 242
Estacionamiento 243 y Bodega 243	Estacionamiento 243
	Bodega 243
Estacionamiento 244 y Bodega 244	Estacionamiento 244
	Bodega 244
Estacionamiento 245 y Bodega 245	Estacionamiento 245
	Bodega 245
Estacionamiento 246 y Bodega 246	Estacionamiento 246
	Bodega 246

01

90 - 891  
 h e 891  
 e b 451  
 22 951



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 46824:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 03 de julio de 2014*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol Cent. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Dos lotes de terreno , que unidos forman un solo cuerpo, y que se encuentran ubicados en la Ciudad de Manta que tiene las siguiente medidas y linderos: POR EL FRENTE: En diez metros setenta centímetros, con calle Manuel J. Calle, o calle Dieciséis; POR ATRAS: En once metros treinta centímetros, en parte con propiedad de Rosa Calderón y en parte con otro propietario; POR EL COSTADO DERECHO: En catorce metros sesenta centímetros, con terrenos de Humberto Pinargote; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: En catorce metros sesenta centímetros, con propiedad de Gabriel Eugenio Rangel y Estela Delgado de Murillo. Con una superficie total de: CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS VEINTIDOS CENTIMETROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

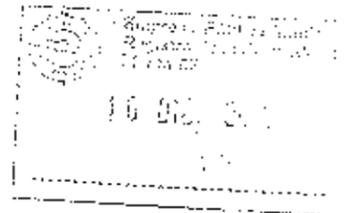
Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	42 07/01/1991	193

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1. Compraventa**

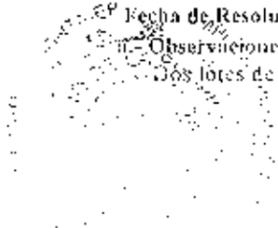
Inscrito el: Junes, 07 de enero de 1991  
Tomo: 1 Folio Inicial: 193 - Folio Final: 199  
Número de Inscripción: 42 Número de Repertorio: 60  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 27 de diciembre de 1990  
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

Observaciones:

Dos lotes de terreno , que unidos forman un solo cuerpo, y que se encuentran ubicados en la Ciudad de Manta.





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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000074197	Holguin Calderon Margarita Faustina	Casado	Manta
Comprador	80-0000000056837	Menendez Plua Pedro Enrique	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000074196	Delgado Lopez Hermogenes	Divorciado	Manta

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	1		

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

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

Emitido a las: 9:40:57 del miércoles, 10 de diciembre de 2014

A petición de: David Ramirez

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay  
130635712-8

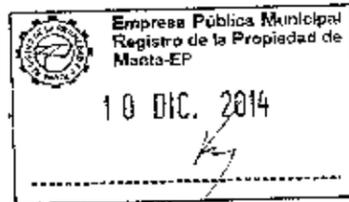


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diere un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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





21/2/2014 4:05

CODIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCION	AÑO	CÓNTROL	TITULO N°	
1-05-07-10-000	131.00	\$ 85777.19	SANTA MARÍA 14 CALLE 10 AV.	2014	132435	252879	
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS							
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR	
WENINGO PLJA PEDRO ENRIQUE		130028588	Cosa Judicial				
21/2/2014 12:00 PARRAGA ANCHUNDIA MARITZA ELIZABETH El folio se encuentra registrado como 3ra edar			Costes por Mora				
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			MEJORAS 2011	\$ 14.59		\$ 14.59	
			MEJORAS 2012	\$ 7.39		\$ 7.39	
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 63.19		\$ 63.19	
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 26.32		\$ 26.32	
			<b>TOTAL A PAGAR</b>				<b>\$ 134.96</b>
			<b>VALOR PAGADO</b>				<b>\$ 134.96</b>
			<b>SALDO</b>			<b>\$ 0.00</b>	

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANÁ  
**CANCELADO**  
Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_  
Sra. Maritza Parraga

CIUDADANIA 130159209 - 1  
HOLGUIN CALDERON MARGARITA FRESTINA  
NANABI/MONTECRISTI/MONTECRISTI  
25 OCTUBRE 1950  
001- 0174 00319 F  
NANABI/MONTECRISTI  
MONTECRISTI 1950



*Margarita Holguin de Man*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* E12331222  
CASADO PEDRO ENRIQUE MENDOZA  
PRIMARIA MODISTA  
SEGUNDO HOLGUIN  
MARIA CALDERON  
SANTA 26/03/2007  
26/03/2019

0633274



CIUDADANIA 130002658-8  
MENENDEL PLUA PEDRO ENRIQUE  
MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA  
18 SEPTIEMBRE 1940  
001- 0335 01004 M  
MANABI/ JIPIJAPA  
JIPIJAPA 1940



*Pedro Enrique Menendez Plua*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* E33331222  
CASADO MARGARITA HOLGUIN  
PRIMARIA CHOFER PROFESIONAL  
PEDRO ENRIQUE MENENDEL  
JESUS PLUA  
MANTA 02/06/2005  
02/06/2017 0449467

