

LOCALIZACION Y DATOS DE LOCALIZACION

REFERENCIAL AL SISTEMA CARTOGRAFICO

FOJA N° _____

DIRECCION: LOTES PICHINCHA

CALLE: P-6

PARTES: LOTE B y 12-D

CODIFICAR LA CIRCUNSCRIPCION PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO

DATOS DEL LOTE

NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

LOTE INTERIOR

POR PASAJE PLANTONAL

POR PASAJE VEHICULAR

POR CALLE

POR AVENIDA

POR EL MALECON

POR LA PLAYA

TIERRA LASTRE

PIEDRA DE RIO

ADQUIN

ADMALICO O CEMENTO

NO TIENE

SNCMENTADO O PIEDRA DEL RIO

DE ADQUIN O BALDIO

USOS/USO CON RELACION A LA RASANTE DE LA VÍA DE ACCESO

DEBARRIAMIENTO

HORMIGON ARMADO

MADERA

CARA

OTRO

SEÑAL LA RASANTE

BAJO LA RASANTE

METROS

SERVICIOS DEL LOTE

AGUA POTABLE

DESAGUES

ELECTRICIDAD

NO EXISTE

SI EXISTE

NO EXISTE

SI EXISTE

NO EXISTE

SI EXISTE

CARACTERISTICAS FORMAS DEL LOTE

AREA

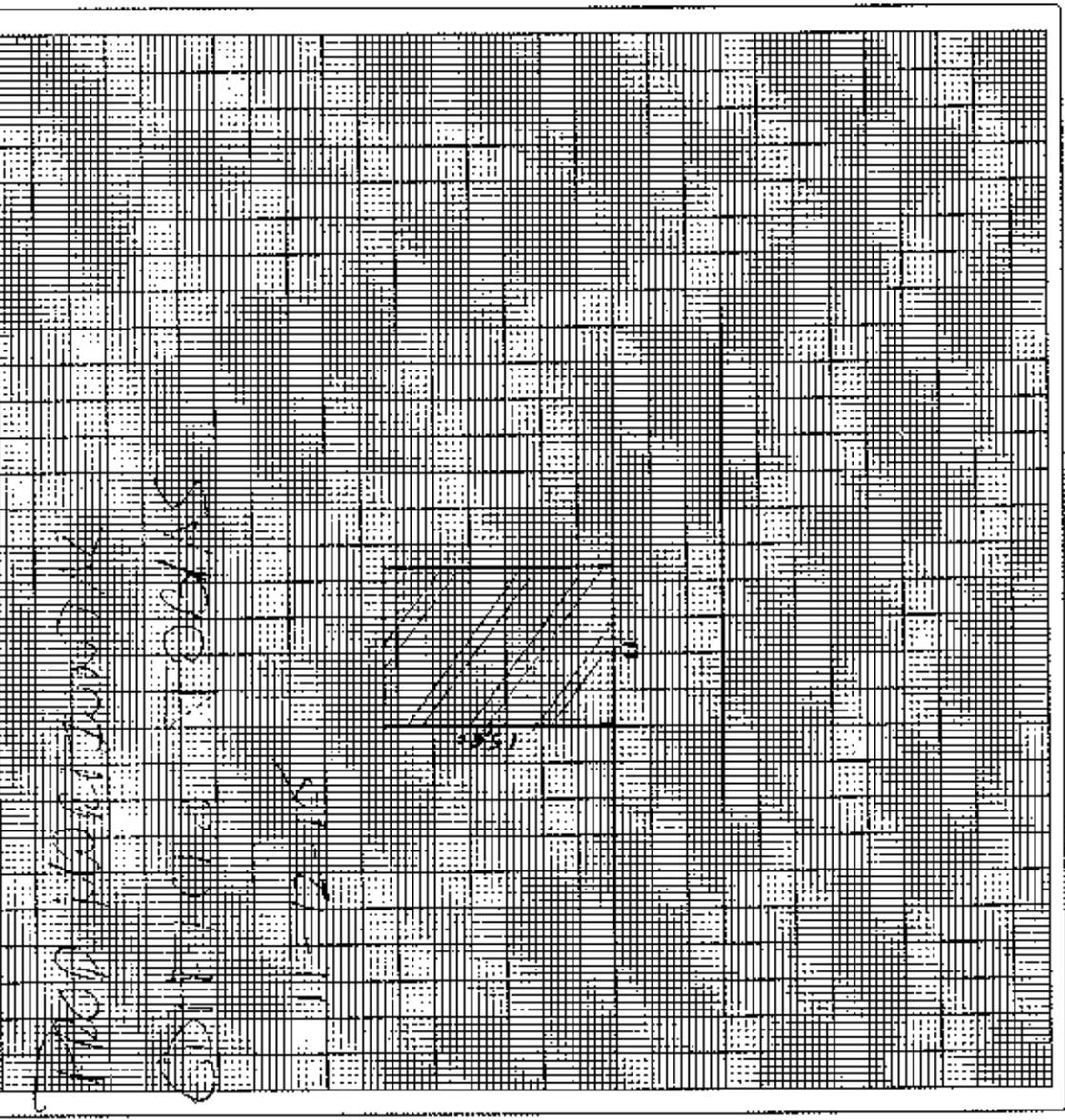
PERIMETRO

LONGITUD DE FRENTE

VALOR DEL LOTE

VALOR DEL LOTE

CROQUIS



CONSTRUCCIONES

SE PROCEDE APROVALAR

El área ya que la Resolución P.M. 3416040 con el código 3146040 el área sobrante que en el código 3146040 D. Julio 2015

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

SIN EDIFICACION

CON EDIFICACION

USO DEL AREA SIN EDIFICACION

USO

CONSTRUCCION

OTRO USO

NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS

NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION

TOTAL BLOQUES

OCUPIA TODO EL PROYECTO EN SU ENTERO
 OCUPIA PARTE DEL PROYECTO EN SU ENTERO
 OCUPIA PARTE DEL PROYECTO EN SU ENTERO
 OCUPIA PARTE DEL PROYECTO EN SU ENTERO

PERSONERIA: **FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO**
 APELLIDOS: **FIGUEROA QUIROZ**
 NOMBRES: **ZENON FRANCISCO**
 COTIJA DE IDENTIDAD O R.U.C.

DIRECCIÓN DE PROYECTOS
 CORREO:

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

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



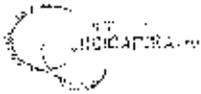
REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

Autorizado por la Notaria

Abg. Elsy Cedeño Menéndez

“Caminando hacia la excelencia”



Factura: 002-002-000012804



20151308004P04670

NOTARIO(A) ELSYE HALDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308004P04670					
ACTO O CONTRATO:							
MODIFICATORIA, RECTIFICATORIA, AMPLIATORIA, RATIFICATORIA DE ALIENACIONES DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		23 DE OCTUBRE DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Varón	FRANCISCO GUTIÉRREZ ZEMON	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1300152705	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Mujer	FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1300156079	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) ELSYE HALDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

MODIFICATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL EDIFICIO TOBIAS.-

QUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veintitrés de octubre del año dos mil quince, ante mí, abogada ELSYE CEDEÑO BEMENDEZ, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparecen y declaran, los cónyuges señor ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ y la señora ESTELA DOLORES FLORES LOPEZ, 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 cuyas copias, 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 MODIFICATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO TOBIAS, así como examinados que fue en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a



4

categoría de escritura pública, el texto de la presente minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de MODIFICATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "TOBIAS" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, los cónyuges señores señor ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ y la señora ESTELA DOLORES FLORES LOPEZ, 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 un predio que está ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Terrenos signados en el respectivo Plano con los números Uno y Dos, de la Manzana D, de la referida Lotización "PICHINCHA, los mismos que están unidos

perfectamente entre sí formando un solo cuerpo cierto. Con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Treinta metros y lindera con calle pública P uno. POR ATRAS: Los mismos treinta metros y lindera con el lote de terreno numero Tres de la misma Manzana. POR EL COSTADO DERECHO: Veinticinco metros cincuenta centímetros y lindera con calle pública P Seis. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Los mismos Veinticinco metros cincuenta centímetros y lindera con los lotes de terrenos números Catorce y Trece de la misma Manzana. Con una Superficie total de SETECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.- Adquirido por compra que se hiciera al Banco Pichincha C.A., según consta del contrato de Compraventa realizado en la Notaría Segunda de Manabí el veinticinco de octubre de mil novecientos noventa e inscrita el uno de noviembre de mil novecientos noventa.- Con fecha quince de marzo del dos mil dos se encuentra inscrita escritura de donación a favor del señor Gonzalo Figueroa Flores, según contrato realizado en la Notaría cuarta el catorce de febrero del dos mil dos, un área de ciento treinta y nueve metros setenta y seis centímetros cuadrados.- Con fecha dieciocho de mayo del dos mil nueve se encuentra inscrita escritura de propiedad horizontal y planes



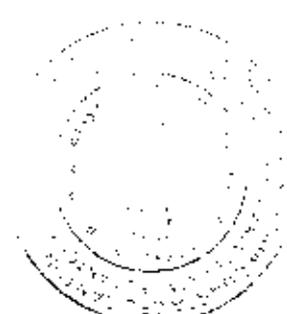
del edificio Estelita, escritura realizada en la Notaria Primera de Manta el trece de marzo del dos mil nueve, dicho edificio fue construido en un área de doscientos setenta y cinco metros cuadrados cero siete centímetros cuadrados, que esta signado con el lote A.- Con fecha veintinueve de junio del dos mil nueve se encuentra inscrita donación del departamento 202 del Edificio Estelita a favor de la señora Alexandra Jacqueline Figueroa Flores, contrato realizado en la notaria Primera de Manta el veintisiete de mayo del dos mil nueve.- Con fecha veinte de agosto del dos mil diez se encuentra inscrita escritura de donación del departamento ciento tres, del edificio estelita, contrato realizado en la Notaria Primera de Manta el siete de julio del dos mil diez.- sobre este predio se ha desmembrado un área, ubicado en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como LOTE B, de la Manzana D (actualmente Barrio La Aurora) Calle pública P – Seis, de la parroquia Urbana Tarqui (actualmente Parroquia Eloy Alfaro) del cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Once metros y lindera con calle publica P - Seis; POR ATRÁS: Once metros y lindera con área que se reserva el señor Zenon Francisco Figueroa Quiroz; POR EL COSTADO DERECHO: Quince metros treinta

centímetros y lindera con el lote número uno de la Manzana
D del Programa de Vivienda Aurora; y, POR EL COSTADO
IZQUIERDO: Quince metros treinta centímetros y lindera con el
lote signado como lote A, constituido en propiedad horizontal.-
Con una superficie total de CIENTO SESENTA Y OCHO
COMA TREINTA METROS CUADRADOS.- Con fecha tres de
agosto del dos mil quince, en la Notaría Cuarta de Manta, se
constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio
Tobías, según la Declaratoria respectiva emitida en la Resolución
Administrativa Número 0022-ALC-M-(S)EVG, de fecha trece de
julio del dos mil quince, en la que por error involuntario se
incorreción incorrectamente el cuadro de áreas y alicuotas del
edificio.- REFORMA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL Y NUEVAS DISTRIBUCIONES.- Con los
antecedentes suscritos en el oficio número 0879-OPUM-JOC de fecha
uno de septiembre del dos mil quince, suscrito por el
Arquitecto Jonathan Crozco Cobaña, Director de Planificación Y
Ordenamiento Territorial, se reforma el cuadro de áreas y
alicuotas conforme a los literales cinco y seis, de la Declaratoria
de Propiedad Horizontal del tres de agosto del dos mil quince,
quedando de la siguiente manera: AREA TOTAL DE

TERRENO: Ciento sesenta y ocho coma treinta metros cuadrados, AREA NETA VENDIBLE: Doscientos noventa y seis coma cincuenta y ocho metros cuadrados, AREA TOTAL COMUN: Doscientos ocho coma veinticuatro metros cuadrados, AREA TOTAL: Quinientos cuatro coma ochenta y tres metros cuadrados.- En tal virtud el GAD - Manta, resuelve reformar el acto administrativo Número 022-ALC-M-(S)EVG, de fecha trece de julio del dos mil quince de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio TOBIAS, ubicado en la calle P - Seis, actualmente Barrio La Aurora Parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta, en el sentido de modificar el área total vendible, de acuerdo al cuadro comparativo expuesto en el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y acogiendo el informe de la Dirección de Gestión Jurídica.- **CUARTA: RATIFICACION DE LA REFORMATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, los cónyuges señores señor ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ y la señora ESTELA DOLORES FLORES LOPEZ, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere, declaran que Aceptan la Modificatoria del Régimen de Propiedad Horizontal, del Edificio TOBIAS, singularizado en la cláusula segunda y tercera de este contrato, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada

uno de los departamentos, cuadro de alicuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN 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.**- Sírvase 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 habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada GABRIELA ECHEVERRIA MACIAS, matricula número : Trece guión dos mil cinco guión sesenta y uno. 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 la notaria, se ratifican y

Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí



firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el
protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE. *g*

Zenon Francisco Figueroa Quiroz
ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ
C.C.No. 130015275-6

Estela Flores de Figueroa
ESTELA DOLORES FLORES LOPEZ
C.C.No. 130015647-6



Elsye Cedeño Menéndez
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
NOTARIA PUBLICA CUARTA DE MANTA



Manta



No. 1671-SM-S-PGI.
Manta, Septiembre 29 de 2015

Señor
Zenon Francisco Figueroa Quiroz
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 9037-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 29 de septiembre de 2015 emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Reforma al Acto Administrativo de la Resolución No. 022-ALC-M(S)-ENG, de fecha 13 de julio de 2015, de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "TOBIAS", de propiedad del señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz, ubicado en la Calle P-6 actualmente Barrio La Aurora Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta con clave catastral No. 3146040000; en la que se hará constar la reforma solicitada que consiste cambiar el cuadro de áreas y alcances conforme a los literales 5 y 6 quedando de la siguiente manera:

AREA TOTAL DE TERRENO:	168,30m ² ;
AREA NETA VENDIBLE:	296,58m ²
AREA TOTAL COMUN:	208,24m ²
AREA TOTAL:	504,83m ²

Atentamente,

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)

Mario M

Resolución No. 9035-ALC-M-JOZC-2015 -Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "FRANCIS"
Página 1





Manta



RESOLUCION No. 0037-ALC-JOZC-2015 QUE REFORMA A LA RESOLUCIÓN No. 022-ALC-M-(S)-EGV DE APROBACION A LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TOBIAS"

ADMINISTRACION ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO

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 construye 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 planos de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

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

Resolución No. 0037-ALC-M-JOZC que Reforma a la Resolución No. 0022-ALC-M-S-EGV de la Propiedad Horizontal Edificio "TOBIAS"

Página



Manta



Que, el Art. 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o concisión. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad".

Que, el Art. 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existan razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

Que, el Art. 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima".

Que, atendiendo trámite No. 9528, del informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobos, Director de Planeamiento Urbano, relativo a la comunicación presentada por el Arq. Luis Castro Montescóeca Cedeño, que solicita se acepte el trámite para la corrección de los valores que se encuentran equivocados en el numeral 5 y 6 del estudio de propiedad horizontal del edificio Tobías, relacionado al cuadro de cálculo de áreas, el mismo que fue aprobado mediante Resolución No. 022-ALC-M-(s)-EGV del 14 de julio de 2015.

Que, mediante Oficio No. 1870-DPUM-JOC, de fecha 01 de septiembre de 2016, el Arq. Jonathan Orozco Cobos, Director de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, informa que revisado el expediente se permite anexar las hojas que representan el cambio en los cuadros de áreas y alicuota conforme a los ítemes 5 y 6 quedando de la siguiente manera:

• AREA TOTAL DE TERRENO:	168,30m ²
• AREA NETA VENDIBLE:	296,58m ²
• AREA TOTAL COMUN:	208,24m ²
• AREA TOTAL:	504,83m ²





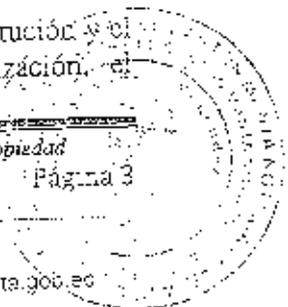
Al haberse presentado a esta Municipalidad, toda la documentación técnica, legal y los estudios de propiedad horizontal correspondientes del Edificio "TOBIAS"; y, por cumplir con todos los requisitos previstos en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal Art. 331 Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "TOBIAS" de propiedad del Sr. Zenón Francisco Figueró Quiroz.

Que, con fecha 17 de septiembre de 2015 y memorando No. 2017-DGJ-CVG-2015, el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite informe con respecto a lo solicitado por el Arq. Luis Castro Montesdeoca Cedeño, que solicita se acepte el trámite para la corrección de los valores que se encuentran equivocados en el numeral 5 y 6 del Estudio de propiedad horizontal del Edificio Tobias, en los siguientes términos: "Acogiendo el informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, en lo concerniente a la solicitud de corrección a los valores de cálculo de las áreas que consta en la Resolución del ejecutivo del GAD Manta No. 022-ALC-M-(S)-EGV de fecha 13 de julio de 2015 de aprobación a la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "Tobias"; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios. En virtud de las normas legales expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa mediante la cual reforme al Acto Administrativo de la Resolución No. 022-ALC-M-(S)-EGV, de fecha 13 de julio de 2015, de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "TOBIAS", en la que se hará constar la reforma solicitada que consiste cambiar el cuadro de áreas y alícuotas conforme a los literales 5 y 6 quedando de la siguiente manera:

AREA TOTAL DE TERRENO:	168,30m ²
AREA NETA VENDIBLE:	296,58m ²
AREA TOTAL COMUN:	208,24m ²
AREA TOTAL:	504,83m ²

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se

Resolución No. 0037-ALC-M-IOZC que Reforma a la Resolución No. 0022-ALC-M-S-EGV de la Propiedad Horizontal Edificio "TOBIAS"





Manta



Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Reformar el Acto Administrativo de la Resolución No. 022-ALC-M-(S)-EVG, de fecha 13 de julio de 2015, de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "TOBIAS", de propiedad del señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz, ubicado en la Calle P-6 actualmente Barrio La Aurora Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta con clave catastral No. 3146040000; en la que se hará constar la reforma solicitada que consiste cambiar el cuadro de áreas y alcuotas conforme a los literales 5 y 6 quedando de la siguiente manera:

AREA TOTAL DE TERRENO:	168.30m ² ;
AREA NETA VENDIBLE:	296.58m ²
AREA TOTAL COMUN:	208,24m ²
AREA TOTAL:	504,83m ²

Esto, al amparo de las normas expuestas y acogiendo el informe presentado por las Direcciones de: Planeación y Ordenamiento Territorial y Asesoría Jurídica.

SEGUNDO: Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros, Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos, considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los veintinueve días del mes de septiembre del dos mil catorce.


Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

Resolución No. 0037-ALC-M-JOZC que Reforma a la Resolución No. 0022-ALC-M-S-EGV de la Propiedad Horizontal Edificio "TOBIAS"

Página 4

4.4.- PIANTA DE TERRAZA NIVEL = 0+5,44

Esta planta corresponde al área comunal del edificio y está ocupada por un área de lavandería y secado más el área de circulación vertical correspondiente a la escalera.

5. INFORMACION PARA EL PROCESO

5.1.- Cuadro de áreas por planta (áreas por metro cuadrado)

Planta	Nivel	Área Vendible Construida m ²	Área Común m ²	Total m ²
Pta. Baja	0+0,17	145,21	101,96	247,17
1º P. Alto	0+2,72	151,37	106,28	257,65
Total		296,58	208,24	504,83

5.2.- Áreas Generales m²:

❖	Terreno	168,30m ²
❖	Área neta vendible.....	296,58m ²
❖	Área común	208,24m ²
❖	Área total	504,83m ²

5.3.- Costos unitarios por m²: Costo referencial

❖	Terreno.....	\$ 160,00
❖	Const. Área común.....	\$ 280,00
❖	Const. Dpto.....	\$ 320,00

Handwritten notes:
 1/1000
 1/2000
 1/5000
 1/10000



6. CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS, AREAS COMUNES, AREAS TOTALES, ÁREA DE TERRENO Y COSTO REFERENCIAL.

Nivel	Dpto.	Á. Neta	Alicuota	A de Terreno	A. Común	T. de Const.
0+0,17	Bodega 101	145,21	0,4896	82,40	101,96	247,17
0+2,72	Dpto. 201	77,78	0,2623	41,14	54,61	132,39
0+2,72	Dpto. 202	73,59	0,2481	41,76	51,67	125,26
Total		296,58	1,000	168,30	208,24	504,83

7. CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

Nivel	Dpto.	% Gastos
0+0,17	Bodega 101	48,96
0+2,72	Dpto. 201	26,23
0+2,72	Dpto. 202	24,81
TOTAL		100,00

8. CALCULOS DE AREAS, ALICUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES

nivel	Dpto.	A. Neta	Alicuota	A. Terreno	A. Común	A. Total	Costo Total
0+0,17	Bodega 101	145,21	0,4896	82,40	101,96	247,17	69.230,00
0+2,72	Dpto. 201	77,85	0,2623	41,14	54,61	132,33	42.217,60
0+2,72	Dpto. 202	73,55	0,2481	41,76	51,67	125,26	40.208,00
Total		296,58	1,00	168,30	208,24	504,83	151.655,60

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

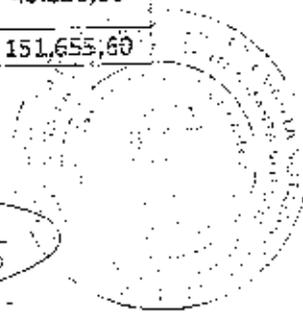
REVISADO

Fecha: 11/07/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA

APROBADO: *[Firma]*
SEÑAL: *[Firma]*

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

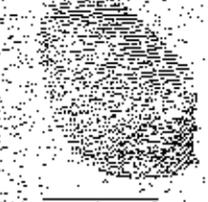


REPUBLICA DEL ECUADOR
 CANTON MANABITA
 CIDADANIA 1300152736
 FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO
 NOMBRE/ROCAFUERTE/ROCAFUERTE
 09 JULIO 1942
 001 4082 00243 A
 NOMBRE/ROCAFUERTE
 R00A70E000 1942



Zenon Francisco Figueroa Quiroz

ECUADOR MANABITA
 121330222
 CASABO ESTELA FLORES
 PRYABIA OBRERO
 TOMAS FIGUEROA
 DOLORES QUIROZ
 NOMBRES
 12/09/2011
 07/09/2021
 EN 4180293



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONGREGACION NACIONAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES NACIONALES 2009-2014
 001
 001-0170 1300152736
 NUMERO DE CERTIFICADO DE VOTACION
 FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
MANABI	EL OJO ALFARO	4
CANTON	BARROQUA	200A

IDENTIFICACION DE LA JUNTA

Abog. Elsy Cealino Menéndez
 Notaria Pública Cuarta
 Manabita - Ecuador
Abog. Elsy Cealino Menéndez
 Notaria Pública Cuarta
 Manabita - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE INTERIORES
 DIRECCIÓN NACIONAL DE IDENTIFICACIONES

CITADANIA: ECUATORIANA
 FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES
 MANABI / MANTA / MANTA
 05 MARZO 1943
 0001 - 0050 00412 - 0
 MANTA / MANTA
 MANTA



Estela Flores Lopez

ECUADOR / MANTA / MANTA
 CASADO
 MANABI / MANTA / MANTA
 JOAN FLORES
 CONCEPCION FLORES
 MANTA 07/03/2008
 01/03/2007



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
 SECCION ELECTORAL 13-05-1314

034
 004 - 0081 1300456476
 NUMERO IDENTIFICACION Cedula
 FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES

MANABI / MANTA / MANTA
 MANABI / MANTA / MANTA
 MANABI / MANTA / MANTA

Presidente del Consejo Nacional Electoral

Estela Flores Lopez
 MANTA / MANTA / MANTA
 MANTA / MANTA / MANTA





Manta



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0012-ALC-M-(S)EVG APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "TOBLAS"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que 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. 69 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "2) 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; 3) 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 ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de ejecución, contratos administrativos y hechos administrativos".

Elaborado por:
bg. Elyse Cárdenas
Notaría Pública
Manta



EDIFICIO TOBLAS

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 553 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

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



Manta



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 construcción o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12".

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

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



Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, suscrita por el señor Zenón Figueroa Quiroz, solicita la aprobación de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio ubicado en la ciudadela La Aurora de la Parroquia Eloy Alfaro.

Que, mediante Oficio No. 0545-DPUM-JOC, de fecha 04 de junio de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0103-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo S, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica en su parte pertinente lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES: Que, el señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz, es propietario de un lote de 168,30m² de superficie, según autorización No. 193-816 otorgada por dicha Dirección con fecha 22 de abril de 2015, sobre un lote ubicado en la calle P-6 actualmente Barrio La Aurora, parroquia Eloy Alfaro. Conforme al certificado de solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad, el citado predio se encuentra libre de gravamen.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio "TOBLAS", está compuesta de una edificación de dos planta con terraza, distribuidos en planta baja donde se encuentra implantada una bodega y planta alta donde existen los departamentos 201 y 202.

3.- AREAS GENERALES

• AREA TOTAL DE TERRENO:	168.30m ²
• AREA NETA VENDIBLE:	296.65m ²
• AREA COMUN:	208,25m ²
• AREA TOTAL:	504,90m ²

Dr. Eloy Cedeño
 Notario Público
 Manta - Ecuador

EDIFICIO TOBLAS





4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Municipalidad, toda la documentación técnica, legal y los estudios de propiedad horizontal correspondientes del edificio "TOBIAS"; y, por cumplir con todos los requisitos previstos en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal art. 331 Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio "TOBIAS" de propiedad del Sr. Zenón Francisco Figueroa Quiroz.

Que, mediante memorando No. 1280-DGI-GVG-2015, de fecha 18 de junio de 2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Zenón Figueroa Quiroz, 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 "TOBIAS", por lo que considero pertinente atender lo requerido por señor Zenón Figueroa Quiroz; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amenta 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 "TOBIAS", de propiedad del señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz, ubicado en la Calle P-6 actualmente Barrio La Aurora Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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

EDIFICIO TOBIAS

Página 4



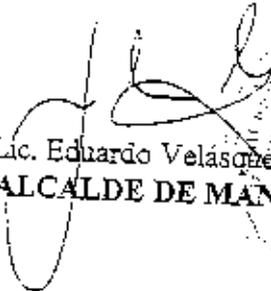
Manta G A D



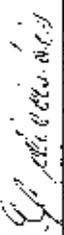
RESUELVE:

- 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "TOBIAS", de propiedad del señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz, ubicado en la Calle P-6 actualmente Barrio La Aurora Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con clave catastral No. 3146040000; esto, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.
- 2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avaiños, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.
- 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los trece días del mes de julio del año dos mil quince.


Lic. Eduardo Velásquez García
ALCALDE DE MANTA (S)




Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Mantiva - Eloy Alfaro

EDIFICIO TOBIAS



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
 [fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)  [ucubthe.com](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



AUTORIZACION

No. 193-816

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza al Señor. ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ, para que celebre escritura de terreno de su propiedad ubicado en la Lotización "Pichincha" parte del lote signado como LOTE "B" de la Manzana "D" (Actualmente Barrio la Aurora) calle pública P-6 de la Parroquia Urbana Tarquí, (Actualmente Parroquia Eloy Alfaro) del Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

FRENTE: 11.00m. y lindera con calle pública P-6

ATRÁS: 11.00m. y lindera con área que se reserva el Sr. Zenón Francisco Figueroa Quiroz

COSTADO DERECHO: 15.30m. y lindera con el lote No. 1 de la manzana "D" del programa de vivienda Aurora

COSTADO IZQUIERDO: 15,30m. y lindera con el lote Signado como LOTE "A" Constituido en Propiedad Horizontal.

Área total: 168,30

La presente autorización se funda en la documentación presentada como es, válida y se impreso en el lugar que trata de otorgar la autorización, por lo que salvamos error y omisión, eximiendo de responsabilidad al certificador, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

Manta, 22 de abril de 2015

Arq. Jonathan Orozco Cordero
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO
GAD-MANTA

G.C.M.

9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

CAPITULO PRIMERO

Del Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 1.- El edificio **TOBIAS** actualmente se encuentra construido está sometido al régimen de Propiedad Horizontal; por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación uso y reparación.

Art. 2.- El edificio **TOBIAS** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes; son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan en la Ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO SEGUNDO

Art. 3.- El edificio **TOBIAS** se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, parroquia Eloy Alfaro, en la Urbanización Pichincha, calle P-1 y calle P- 6 y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos pertinentes. Se compone de dos departamentos unifamiliares construidos en una planta alta y bodega en la planta baja.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el régimen interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas conforme está dividido, y departamentos que integran cada planta, 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 único para el régimen de propiedad horizontal, sus relaciones y sus derechos.

G. Rodríguez

Notaría Pública Cantón
Manta - Ecuador



CAPITULO TERCERO

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; están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local o departamento de otro de distinto dueño, las que separan un local o departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando las paredes de las fachadas en la planta baja, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas, se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales etc. dentro del área de estacionamiento así mismo queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- Del mantenimiento:

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art.7.- De los requisitos para modificar bienes exclusivos:

Par introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solides o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los COPROPIETARIOS adscritos a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente reglamento interno.

Y. Montañez

Abg. Lily Cedeno-Montañez
Notaria Pública de la
Ciudad de Guayaquil



Art. 8.- De los bienes comunes:

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

Los bienes comunes son:

- a) El terreno
- b) Las escaleras
- c) La cisterna
- d) La terraza

CAPITULO CUARTO

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 de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
 - b) Ejercer sus derechos de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria.
 - c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer sus derechos de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de los derechos y atribuciones que la Ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
 - d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, el reglamento general y las de este reglamento, acatar las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que este le confiera.
- Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daño de sus instalaciones, quejas de Copropietarios y en fin cuando este lo considere necesario.

Elisve Cedeno
Alf. Elisve Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



- f) Notificar al Administrador con el nombre dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticreses relativo a sus bienes exclusivos, el Copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquirente, arrendatario o anticrético se someterá expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomadas por la Asamblea de Copropietarios.
El Copropietario comunicara por escrito al Administrador sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, primas de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con apego a las tablas de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. Y en caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, aéreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.
Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

[Firma]
 Abg. Eliseo Celentó Hernández
 Notario Pública Cuarta
 Managua - Ecuador



Art. 12.- Tabla de alícuotas:

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada Copropietario respecto a los bienes comunes del edificio, se fijaran de acuerdo con la tabla que establece lo que cada local o departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará de acuerdo al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomara como indicadores el aumento del índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como aumento salarial por efectos de reformas en la Legislación Laboral, previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO QUINTO

De las Prohibiciones

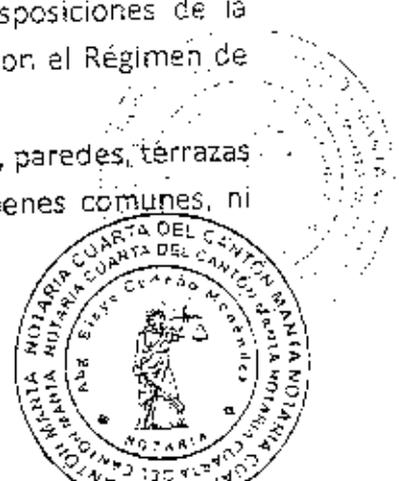
Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticréticos y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun 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 que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando en 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

Optimista
Abg. Edgar Cordero
Notaría Pública Cuarta
Mantua - Ecuador



- reglamento y que afecten a las buenas costumbres, la tranquilidad de los Copropietarios y/o arrendatarios o la seguridad del edificio.
- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos o locales.
 - f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las sondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la energía eléctrica.
 - g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas insalubres o contaminantes, tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
 - h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos, como sala de espera o reunión.
 - i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
 - j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las aéreas comunes del edificio.
 - k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo.
 - l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y en general en los bienes comunes del edificio. Únicamente constara en la puerta de entrada al local, el numero identificador del mismo y que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio.
 - m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios, y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita.
 - n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio.
- Colgar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni



[Handwritten signature]
 Notaría Pública Cuarta
 Santa Ana - Costa Rica

- sacudir polvo en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida,
 - r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
 - s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio.
 - t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General en su artículo numero 18 y el presente reglamento interno.

CAPITULO SEXTO

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 multas de hasta un **S.M.V.**
- 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.

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 por el día al

E. Escobar
Abg. Eloy Cedeño Menéndez
 Notaría Pública Cuarta
 Manabí - Ecuador



CAPITULO SEPTIMO

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 es 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 la falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de 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 la asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias será hecha por el Director o el Administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa o a petición de uno de los miembros del Directorio o de copropietarios que representen por lo menos el 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea general conforme el inciso anterior, los Copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

convocatoria se hará por escrito con una anticipación del ocho días por lo menos fecha en que se deba celebrar la asamblea, y se dejara constancia de los puntos a tratarse y el lugar, la fecha y hora en que se llevara a efecto. En caso de que no se reúna el quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá suspendida para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de

G. Trujillo, J. J. J. J.
Abg. Eliseo Cordero Méndez
Notaría Pública Cuarta
Managua - Nicaragua



sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse en segunda convocatoria el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- Asamblea universal: La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los Copropietarios, en cuyo caso se trata de una Asamblea Universal.

Art. 23.- Quórum: Para que haya quórum en las sesiones de la Asamblea se necesita la concurrencia de Copropietarios que representen más del 50% de las alcuotas del edificio.

Art. 24. - Representación: Los Copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de un representante. La representación se otorga mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, la que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- Derecho de asistencia: Es el Copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26. - Derecho de voto: Cada Copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alcuota de dominio que corresponda al local o departamento. Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada Copropietario deberá justificar y 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 el 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este Reglamento exija mayores porcentajes.

— Se requerirá del 75% del voto de los Copropietarios para aprobar cualquier modificación al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la imposición de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la

Elaborado en...
Notaría Pública Cuarta
Cantón Manabí



- j) Resolver las sanciones de acuerdo con las imposiciones legales y reglamentarias que se podrían imponer a los Copropietarios infractores.
- k) Conocer y resolver cualquier otro asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y con el presente Reglamento que sean de interés general de los Copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones y los Reglamentos.
- m) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento.
- n) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

CAPITULO OCTAVO

Del Directorio, del Administrador y del Secretario

Art. 31.- El Directorio estará integrado por un Director principal, 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 y duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director principal o suplente se requiere ser copropietario del edificio, el cargo será desempeñado en forma honorifica. En caso de falta, o impedimento temporal o definitivo del Director Principal, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o dos a la vez, serán principalizados los respectivos suplentes.

Si el retiro del Principal fuere definitivo el suplente se principalizará de hecho y hasta el término del periodo para el que fueron nombrados.

34.- Son atribuciones del Director:

Ejercer junto con el administrador del edificio la representación legal y extrajudicial de los Copropietarios en todo cuanto se relacione al

Q. Lavulón, J. Picó
 Abg. Lisy Cedeno Menéndez
 Notaría Pública Cuarta
 Abg. Lisy Cedeno Menéndez
 Notaría Pública Cuarta



e) Recaudar por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.

f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en 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 de copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales.

g) Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.

h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones.

i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y demás sanciones establecidas por la Ley y el Reglamento. El producto de dichas multas se ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.

j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el próximo año.

k) Conservar en orden los Títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con este edificio.

l) Llevar el libro de inventario, y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registrados todos los copropietarios del edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fecha de adquisición de los locales.

Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de copropietarios.

Autorizar diligentemente los arriendos de los locales y en general cumplir lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

Notaría Pública
Manabí - Ecuador
Abg. Eloy Celedón Mengualde
Notaría Pública Cuarta
Manabí - Ecuador



Art. 37.- Del Secretario de la Asamblea: Las funciones del Secretario las ejercerá el administrador del edificio, sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO NOVENO

Disposiciones Generales

Art. 38.- Del Fondo Común de Reserva: Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 30 del presente reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal, y se formara 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. 39.- Seguro obligatorio: Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de acuerdo con lo estipulado en la Ley de propiedad horizontal.

Art. 40.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y Reglamentos de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

Art. 41.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesaria la resolución expresa de la asamblea de copropietarios, requiriendo el voto del 80% de los condueños reunidos y de acuerdo a este reglamento.

Art. 42.- Los impuestos de cada departamento serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua energía y teléfono, para lo cual tendrán medidores individuales.

F. Echeverría
Abg. Elsy Celedón Magranda
Notaria Pública C. 13111
Dávila - Guayaquil



ACAPITULO DECIMO

Extinción del Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 43.- El régimen de la Propiedad Horizontal para el edificio TOBIAS se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a).- Por destrucción total del edificio.
- b).- Por destrucción parcial en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio
- c).- Por conversión en propiedad privada cuando una persona natural o jurídica a cualquier título transitorio de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este edificio.

Art. 45.- En los casos a) y b) del artículo precedente la documentación oficial del edificio será destinada en forma que resuelva la asamblea de copropietarios y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al Propietario único que adquiriese el inmueble

Arq. Luis Castro Montesdeoca

R.P. Senascyt # 4016-02297493

Abg. Eliseo Cifredo Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 14-07-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESCRIBANOS

VENA

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 NACIONAL ELECTORAL 2008
 03A - 0084 1300186478
 FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES
 TARIQUI
 07/03/2008

Estela Flores Lopez

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 NACIONAL ELECTORAL 2008
 03A - 0084 1300186478
 FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES
 TARIQUI
 07/03/2008
 REN 0421933
 MIB



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 NACIONAL ELECTORAL 2008
 03A - 0084 1300186478
 FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES
 TARIQUI
 07/03/2008
 REN 0421933
 MIB

Estela Flores Lopez

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CIUDADANIA 130015275-6
 FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO
 MANABI/ROCAFUERTE/ROCAFUERTE
 09 JULIO 1942
 001- 6082-00243 H
 MANABI/ROCAFUERTE
 ROCAFUERTE 1942



Zenon Francisco Figueroa Quiroz

ECIATORIA MANABI ***** 1213343222
 CASADO ESTELA FLORES
 FRENTERA OBRERO
 TOBIAS FIGUEROA
 DOLORES QUIROZ
 MANTA 22/09/2011
 22/09/2023
 REN 4180293



Tobias Figueroa

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 12-FEB-2014

001
 001-0170 1300152756
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	ELOY ALFARO	
MANTA		4
CANTÓN	SARRACQUA	ZONA

[Signature]
 EL PRESIDENTE DE LA JUNTA



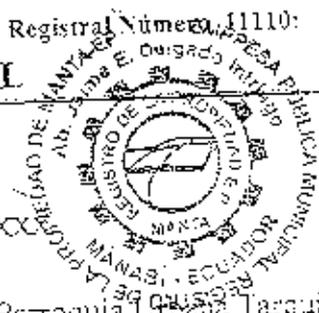
11110

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 11110:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 13 de enero de 1999*
Parroquia: *Tarqui*
Tipo de Predio: *Urbano*
Cód. Catastral/Reg. Ident. Predio: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*



LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un predio que está ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta. Terrenos signados en el respectivo Plano con los números Uno y Dos, de la Manzana D, de la referida Lotización "PICHINCHA, los mismos que están unidos perfectamente entre sí formando un solo cuerpo cierto. Con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Treinta metros y lindera con calle pública P uno. POR ATRAS: Los mismos treinta metros y lindera con el lote de terreno número Tres de la misma Manzana. POR EL COSTADO DERECHO: Veinticinco metros cincuenta centímetros y lindera con calle pública P Seis. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Los mismos Veinticinco metros cincuenta centímetros y lindera con los lotes de terrenos números Catorce y Trece de la misma Manzana. Con una Superficie total de SETECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL RESTANTE DEL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA
L I B R E D E G R A V A M E N T O

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	489 01/11/1999	3097
Compra Venta	Donación	656 15/03/2002	3.110
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	11 18/05/2009	442
Platos	Platos	14 18/05/2009	133
Compra Venta	Donación	1.904 29/06/2009	30.384
Compra Venta	Donación	1.980 20/08/2010	74.341
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1.230 21/09/2011	22.401
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	1.460 21/10/2014	29.337

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

21 JUL 2015

W



Inscrito el viernes 01 de noviembre de 1990
 Tomo: I Folio Inicial: 3.097 - Folio Final: 3.102
 Número de Inscripción: 1.489 Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 25 de octubre de 1990
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Sr. Galo Omar Bustamante Tello, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del Banco del Pichincha C.A. Los lotes de terrenos signados en el respectivo plano con los números Uno y Dos de la manzana "D" de la Lotización "Pichincha", los mismos que unidos perfectamente entre si forman un solo cuerpo cierto. Superficie total de S e t e c i e n t o s s e s e n t a y c i n c o m e t r o s c u a d r a d o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenón Francisco	Casado(*)	Manta
Vendedor	30-000000006015	Banco Del Pichincha C A		Manta

3 / 4 Donación

Inscrito el: viernes, 13 de marzo de 2002
 Tomo: 1 Folio Inicial: 5.410 - Folio Final: 5.424
 Número de Inscripción: 656 Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 14 de febrero de 2002
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

El Sr. Gonzalo Alberto Figueroa Flores debidamente representado por su Agente Oficioso Sr. Luis Antonio Flores Lopez. Terreno ubicado en la Lotización Pichincha inmediaciones de la Urbanización La Aurora, de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: Por el Frente, en diez metros treinta y tres centímetros y lindera con Calle Pública paralela a la vía que conduce a Manta - Portoviejo; Por Atrás, en diez metros treinta y seis centímetros y lindera con área que se reserva el señor Zenon Francisco Figueroa Quiroz; Por el Costado Derecho, en trece metros cincuenta y un centímetros y lindera con área que se reserva el señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz; y, Por el Costado Izquierdo, en trece metros cincuenta y un centímetros y lindera con calle peatonal. Teniendo una superficie total de C i e n t o t r e i n t a y n u e v e m e t r o s s e t e n t a y s e i s c e n t í m e t r o s

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Donante	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta
Donatario	30-0000000019634	Figueroa Flores Gonzalo Alberto		Manta

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

Libro:

No. Inscripción: 656 Eec. Inscripción: 656 Folio Inicial: 5.410 Folio Final: 5.424
 Certificación impresa por: JULIA Bona Registrada: 8110

Stamp: Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
 Date: JUL 2015
 Page: 2 de 5



Compra Venta 1489 01-nov-1990 5097 5112

17 - Constitución de Propiedad Horizontal:

Inscrito el: Lunes, 18 de mayo de 2009

Tomos: 1 Folio Inicial: 442 - Folio Final: 471
 Número de Inscripción: 11 Número de Repertorio: 2.778
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de marzo de 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
 Constitución de Propiedad Horizontal, de Edificio denominado Estelita. Ocupando una Superficie total de: **DOS CIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CERO SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS.**
 que esta signada con el lote 'A'

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-00132756	Figueroa Quiroz Zenón Francisco	Casado	Manta
Propietario	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1489	01-nov-1990	5097	5112

18 - Planos

Inscrito el: Lunes, 18 de mayo de 2009

Tomos: 1 Folio Inicial: 188 - Folio Final: 198
 Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 2.779
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de marzo de 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
 Constitución de planos de Edificio denominado Estelita. Ocupando una Superficie total de: **DOS CIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CERO SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS.** que esta signado con el lote 'A'

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-00132756	Figueroa Quiroz Zenón Francisco	Casado	Manta
Propietario	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	11	18-may-2009	442	471

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
 27 JUL 2015
 MM



3 / 4 Donación

Inscrito el: **lunes, 29 de junio de 2009**
 Tomo: **52** Folio Inicial: **30.984** - Folio Final: **31.015**
 Número de Inscripción: **1.904** Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 27 de mayo de 2009**
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Donación Gratuita e Irrevocable- La Donataria representada por su hermano el Señor Jose Francisco Figueroa Flores, Departamento 202 del Edificio denominado Estelita, ubicado en la Urbanización Pichincha de la Parroquia Eloy Alfaro (antes parroquia Tarqui) del Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: Por el Frente, con espacio aéreo hacia la calle pública P-1 con ocho metros treinta y siete centímetros. Por Atras, con area comun de la escalera y espacio aéreo con ocho metros veintitún centímetros. Por el costado Izquierdo: Lindera con edificio Gonzalo Flores con trece metros cincuenta y un centímetros; y. Por el Costado Derecho: Lindera con Departamento 201 con dos metros setenta y ocho centímetros, y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia la izquierda con área comun de la escalera con un metros diez centímetros y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia atras con área comun de la escalera con dos metros cincuenta y tres centímetros, y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia la izquierda con área comun del corredor con tres metros treinta y cinco centímetros y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia atras con area comun del corredor con un metros veinte centímetros y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia la derecha con area comun del corredor con cuatro metros cuarenta y cuatro centímetros, y desde este vertice en ángulo de 90 grados hacia atras, con departamento 201 con siete metros. Por Arriba: Lindera con arca comun de la terraza. Por Abajo: Lindera con Departamento 103. Este departamento corresponde al primer piso alto, que consta de sala, comedor, cocina, tres dormitorios un baño, mas las areas comunes de circulación vertical y horizontal. Alicota es de 0,2241, Area de terreno 61.64m2. Area comun 79.27m2. Total de construcción es de

1 8 3 1 2 m 2

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

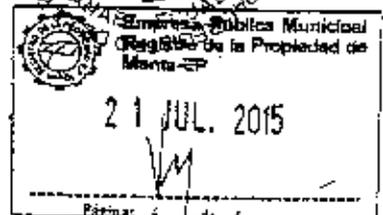
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estate Civil	Domicilio
Donante	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Donante	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta
Donatario	13-02182280	Figueroa Flores Alexandra Jacqueline	Soltero	Manta

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

Libro: **Propiedades Horizontales**
 No. Inscripción: **11** Fee. Inscripción: **-18-may-2009** Folio Inicial: **442**

6 / 4 Donación

Inscrito el: **viernes, 20 de agosto de 2010**
 Tomo: **55** Folio Inicial: **34.841** - Folio Final: **34.867**
 Número de Inscripción: **1.980** Número de Repertorio: **4.586**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 07 de julio de 2010**
 Escritura/Juicio/Resolución:





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Departamento 103, del Edificio denominado "SISTEMA", Ubicado en la Lotización Pichincha, lote número Uno y Dos de la Manzana D, de la Lotización "Pichincha" (Actualmente Ciudadela La Aurora), calle Pública P- uno y Calle Pública P- seis, de la Parroquia Urbana Eloy Alfaro del Cantón Manta, Provincia de Manabí, singularizado así: Está ubicado en la Planta Baja, Nivel = 0-34. Esta planta está ocupada por dos locales comerciales cada uno de los cuales tiene un respectivo medio baño, más un departamento unifamiliar que consta de varios ambientes entre: Sala, comedor, cocina, tres dormitorios un baño, más las áreas comunes de circulación horizontal y vertical. **DEPARTAMENTO 103**, con los siguientes linderos. **FRENTE:** Lindera hacia la calle P-1 con siete metros veintidós centímetros. **ATRAS:** Lindera con terreno del edificio con ocho metros veintidós centímetros. **COSTADO (IZQUIERDO):** Lindera con terreno de Gonzalo Flores con doce metros cuatro centímetros. **COSTADO (DERECHO):** Lindera con área común de la escalera con cuatro metros veintidós centímetros y desde este punto en ángulo de 90 hacia la derecha con ángulo común de la Escalera con un metro trece centímetros, y desde este punto en ángulo de 90 hacia atrás con local 102 con siete metros ochenta y un centímetros. **POR ARRIBA:** Con el departamento 202. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio. Correspondencia de Alícuota de cero punto dos mil cincuenta y cuatro por ciento (0.2054%). Área de Terreno cincuenta y seis metros cuadrados con cuarenta y nueve centímetros (56,49 m²). Área Común setenta y dos metros cuadrados con sesenta y cuatro centímetros (72,64 m²). Total de Construcción ciento sesenta y siete metros cuadrados con ochenta y un centímetros (167,81 m²).

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

Calidad	Cédula o R.C.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Donante	13-04643250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta
Donatario	13-11645228	Figueroa Flores Luis Enrique	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	11	18-may-2009	142	

Hipoteca Abierta

Inscrito a número es. 21 de septiembre de 2011

Volumen: 44 Folio Inicial: 22.401 Folio Final: 22.417
Número de Inscripción: 1.280 Número de Repertorio: 5.539
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de septiembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

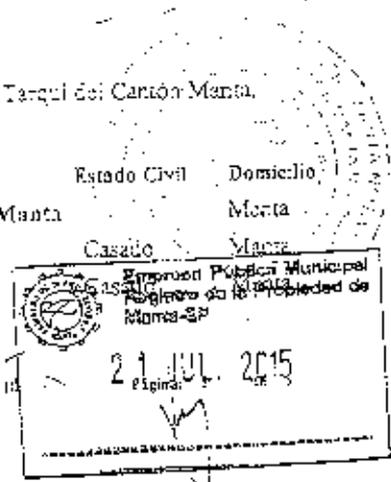
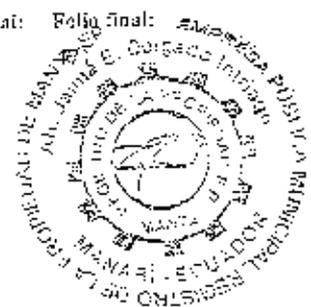
a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta de un bien inmueble ubicado en la Lotización Pichincha de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.C.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	30-000000053633	Banco Nacional de Fomento Sucursal Manta	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	13-04643250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta

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





No. Inscripción: 1489 Fec. Inscripción: 01-nov-1990 Folio Inicial: 5097 Folio Final: 5102

1. CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Inscrito el: martes, 21 de octubre de 2014
 Tomo: 73 Folio Inicial: 29.387 - Folio Final: 29.394
 Número de Inscripción: 1.460 Número de Repertorio: 7.652
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 03 de octubre de 2014
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR. - Sobre un lote de terreno signado en el respectivo plano con los números Uno y Dos de la Manzana D de la Lotización Pichincha, los mismos que estan unidos perfectamente entre si, formando un solo cuerpo cierto, ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui del

C a n t ó n M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeador Hipotecario	80-000000000116	Banco Nacional de Fomento		Manta
Deudor Hipotecario	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	(Ninguno)	Manta
Deudor Hipotecario	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	1280	21-sep-2011	22401	22417

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	4		
Propiedades Horizontales	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: 9:12:53 del martes, 21 de julio de 2015

A petición de: *Suor Beatriz Montecilla*

Elaborado por: *Julianna Lourdes Macias Suarez*
 1136755-9



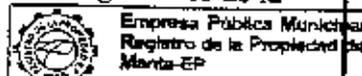
Abg. Jaime E. Deigado Intriago
 Firma del Registrador

Certificación impresa por: *JuM*



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

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



21 JUL. 2015
 Página: 6 de 6



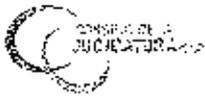
REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

CONTINENTE DE LOS ANDES S.A. - CANTÓN MANTA - PROVINCIA DE MANABÍ

Autorizado por la Notaria
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"



Factura: 002-002-000008784



20151308004P03460

NOTARIO(A) CEDENO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308004P03460					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALICUOTAS TOTALES DE MVENIDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		3 DE AGOSTO DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombre/Razon social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	FIGUEROA CUROZ ZENON FRANCISCO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1320132756	EQUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1320136475	EQUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombre/Razon social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANTAH		MANTA			MANTA		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) CEDENO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

esta escritura sin coacción, 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: **SEÑORA NOTARIA.**- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de **CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Edificio "TOBIAS" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, los cónyuges señores señor ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ y la señora ESTELA DOLORES FLORES LOPEZ, 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 Compraventa relacionada con un predio que está ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Terrenos señalados en el respectivo Plano con los números Uno y Dos, de la Manzana D, de la referida Lotización "PICHINCHA, los mismos que están unidos perfectamente entre sí formando un solo cuerpo cierto. Con las siguientes linderos y medidas. POR EL FRENTE: Treinta metros y lindera con calle pública P uno. POR ATRAS: Los mismos treinta metros y lindera con el lote de terreno numero Tres de la misma Manzana. POR EL COSTADO DERECHO: Veinticinco metros cincuenta centímetros y lindera con calle pública P Seis. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Los mismos Veinticinco metros cincuenta centímetros y lindera con los lotes de terreno números Dos y Tres de la misma Manzana. Con una Superficie total de SETECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.- Adquirido por compra que le hiciera al Banco Financiera C.A., según consta del contrato de Compraventa realizado en la Notaria Segunda de Manta el veinticinco de octubre de mil novecientos noventa e inscrita el uno de noviembre de mil novecientos noventa.- Con fecha quince de marzo del dos mil dos se encuentra inscrita escritura de donación a favor del señor Gonzalo Figueras Flores, según contrato realizado en la Notaria cuarta el catorce de febrero del dos mil dos, un área de ciento treinta y nueve metros



setenta y seis centímetros cuadrados.- Con fecha dieciocho de mayo del dos mil nueve se encuentra inscrita escritura de propiedad horizontal y planos del edificio Estelita, escritura realizada en la Notaria Primera de Manta el trece de marzo del dos mil nueve, dicho edificio fue construido en un área de doscientos setenta y cinco metros cuadrados cero siete centímetros cuadrados, que esta signado con el lote A.- Con fecha veintinueve de junio del dos mil nueve se encuentra inscrita donación del departamento 202 del Edificio Estelita a favor de la señora Alexandra Jacqueline Figueroa Flores, contrato realizado en la notaria Primera de Manta el veintisiete de mayo del dos mil nueve.- Con fecha veinte de agosto del dos mil diez se encuentra inscrita escritura de donación del departamento ciento tres, del edificio estelita, contrato realizado en la Notaria Primera de Manta el siete de julio del dos mil diez.- sobre este predio se ha desmembrado un área, ubicado en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como LOTE B, de la Manzana D (actualmente Barrio La Aurora) Calle pública P – Seis, de la parroquia Urbana Tarqui (actualmente Parroquia Eloy Alfaro) del cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Once metros y lindera con calle publica P - Seis;

POR ATRÁS: Once metros y lindera con área que se reserva el señor Zenon Francisco Figueroa Quiroz; POR EL COSTADO DERECHO: Quince metros treinta centímetros y lindera con el lote número Uno de la Manzana D del Programa de Vivienda Aurora; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Quince metros treinta centímetros y lindera con el lote signado como lote A. constituido en propiedad horizontal.- Con una superficie total de CIENTO SESENTA Y OCHO COMA TREINTA METROS CUADRADOS.- TERCERA: DE LA EDIFICACIÓN.-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 "TOBIAS" ubicado en la Calle P - Seis, actualmente Barrio La Aurora, parroquia Eloy Alfaro 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 TOBIAS, está compuesta de una edificación de dos plantas con terraza, distribuidos en planta baja donde se encuentra implantada



una bodega y planta alta donde existen los departamentos 201 y 202. Con las siguientes área generales: Área total de Terreno: ciento sesenta y ocho coma treinta metros cuadrados, área neta vendible de doscientos noventa y seis coma sesenta y cinco metros cuadrados; área común de doscientos ocho coma veinticinco metros cuadrados; y, área total de quinientos cuatro coma noventa metros cuadrados.- b) Mediante Resolución Administrativa Número 022-ALC-M-(S)-EVG, de fecha trece de julio del dos mil quince, emitido el Licenciado Eduardo Velásquez García, Alcalde (S) 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 "TOBIAS", ubicado en la Calle P – Seis, actualmente Barrio La Aurora, parroquia Eloy Alfaro y cantón Manta.- **CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, los cónyuges señor ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ y la señora ESTELA DOLORES FLORES LOPEZ, declaran que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el

bien inmueble y la construcción del mencionado Edificio denominado "TOBIAS", singularizado en la cláusula tercera de este contrato, otorgándosele la clave catastral número tres uno cuatro seis cero cuatro cero cero cero cero; todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN 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.**- Sírvase 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 habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada **GABRIELA ECHEVERRIA MACIAS**, matricula número : Trece guión dos mil cinco guión sesenta y uno. Foro de Abogados.

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí



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 la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.

Zenón Francisco Figueroa Quiroz
ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ
C.C.No. 130015275-6



Estela Dolores Flores Lopez
ESTELA DOLORES FLORES LOPEZ
C.C.No. 130015647-6



Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
NOTARIA PUBLICA CUARTA DE MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN

CIDADADANIA 130015275-6

FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO
 MANABI/ROCAFUERTE/ROCAFUERTE
 09 JULIO 1942
 001- 0082 00243 M
 MANABI/ROCAFUERTE
 ROCAFUERTE 1942



Zenon Francisco Quiroz

EQUATORIANA**** 12133V3222

CASADO ESTELA FLORES
 PRIMARIA OBRERO
 TOBIAS FIGUEROA
 DOLORES QUIROZ
 MANTA 22/09/2011
 22/09/2023
 REN 4180293



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
 DIRECCIONES REGIONALES ELECTORALES



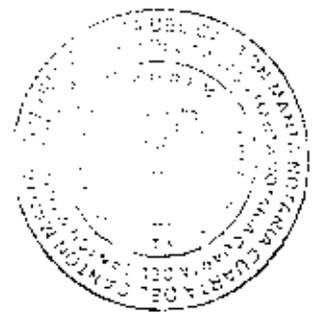
001 1300152756

001 - 0170 CÉDULA
 FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
PROVINCIA	ELOY ALFARO	4
MANTA	PARRROQUIA	ZONA
CANTON		

[Signature]
 EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

2024-09-10 10:00:00
 1300152756
 001-0170
 FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y EDUCACIÓN

CÉDULA DE: CIUDADANIA N° 130015647-6
 FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES
 MANABI/MANTA/MANTA
 05 MARZO 1943
 001-0050-00148 P.
 MANABI/MANTA
 MANTA 1943



Estela Flores Lopez

ECUATORIANA ***** V9933V2222
 CASADO FRANCISCO BIEVERDA
 ELEMENTAL QUEHACER DOMESTICOS
 JUAN FLORES
 CONCEPCION LOPEZ
 MANTA 07/03/2005
 07/03/2017
 REN 0424968
 MAB



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 20-FEB-2014

034
 034 - 0081 1300156476
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 PROVINCIA TARQUI
 MANTA PARROQUIA 1 ZONA
 CANTÓN *San Juan de los Rios*

Dr. Julio Enrique Escobar
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

No. 193-816

APROBACION DE SUBDIVISION

Para efectos de celebración de escrituras, este documento solo tendrá validez si esta acompañada de la autorización para escrituras emitida por esta Dirección.

Esta Dirección aprueba la subdivisión de terreno, propiedad del Sr. ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ, ubicado en la Parroquia Targui del Cantón Manta (Actualmente Parroquia Eloy Alfaro) lotes No. 1 y 2 de la manzana "D" Lotización Pichincha (Actualmente Barrio la Aurora) con Clave Catastral # 3-1-49-49-00, el mismo que tiene un área de 765,00m².

MEDIDAS Y LINDEROS SEGUN ESCRITURA. 765,00m². Lotes 1 y 2 Mz. "D" de la Lotización Pichincha (Escritura de Compraventa inscrita el 1 día noviembre de 1990 bajo el No. 1489 y Autorizada por la Notaría Segunda del Cantón Manta el 23 de octubre de 1990)

Por el Frente: 37,00m. y lindera con calle pública P-1

Por Atrás: 30,00m. y lindera con el lote de terreno número 3 de la misma manzana

Por el costado derecho: 25,50m. y lindera con calle pública P-6

Por el costado izquierdo: 25,50m. y lindera con los lotes de terreno número 14 y 13 de la misma manzana

AREA DONADA CON ANTERIORIDAD E INSCRITA EN EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. 139,76m² a favor del Sr. Comodoro Alfredo Figueroa Flores. Escritura Autorizada por la Notaría Cuarta del Cantón Manta el 14 de febrero de 2002 e inscrita el 15 de marzo de 2002.

AREA UTILIZADA EN LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ESTELITA" 275,07m² Señalada como lote "A" (Constitución de Propiedad Horizontal Autorizada por la Notaría Primera del Cantón Manta el 13 de marzo de 2009 e inscrita el 18 de mayo de 2009.

AREA DESMEMBRAR A FAVOR DEL SR. ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ (Parte del Lote Señalado como LOTE "B") : 168,30m².

FRENTE: 11,00m. y lindera con calle pública P-6

ATRÁS: 11,00m. y lindera con área a reservarse al Sr. Zenón Francisco Figueroa Quiroz

COSTADO DERECHO: 15,30m. y lindera con el lote No. 1 de la manzana "D" del programa de vivienda Aurora

COSTADO IZQUIERDO: 15,30m. y lindera con el lote Señalado como LOTE "A" Constituido en Propiedad Horizontal

AREA SOBREPANTE (Parte del lote Señalado como LOTE "B") : 181,87m².

FRENTE: 11,99m. y lindera con calle peatonal

ATRÁS: 11,00m. y lindera con área a reservarse a favor del Sr. Zenón Francisco Figueroa Quiroz

COSTADO DERECHO: Partiendo desde la calle peatonal hacia la parte posterior con 19,35m. y lindera con propiedad del Sr. Gonzalo Alberto Figueroa Flores, desde este punto gira hacia el costado derecho con 1,90m. y desde este punto gira hacia la parte posterior con 4,34m. y lindera con el lote Señalado como LOTE "A" Constituido en Propiedad Horizontal.

COSTADO IZQUIERDO: 14,70m. y lindera con el lote No. 20 de la manzana "D" del programa de vivienda Aurora

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

NOTA: * De acuerdo al Memorando No. 0431-DAE-RI-11-11 emitido por la Dirección de Avalúes y Catastros no existe ningún inconveniente hasta la presente fecha para registrar el terreno solicitado por el propietario en su dependencia.
Manta, 23 de abril de 2013

Ara Jonathan Quiroz
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO
GAD MANTA



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 11110:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 15 de enero de 2009*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

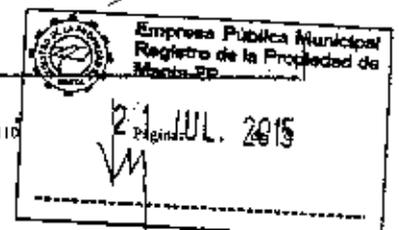
Compraventa relacionada con un predio que está ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta. Terrenos signados en el respectivo Plano con los números Uno y Dos, de la Manzana D, de la referida Lotización "PICHINCHA, los mismos que están unidos perfectamente entre si formando un solo cuerpo cierto. Con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Treinta metros y lindera con calle pública P uno. POR ATRAS: Los mismos treinta metros y lindera con el lote de terreno numero Tres de la misma Manzana. POR EL COSTADO DERECHO: Veinticinco metros cincuenta centímetros y lindera con calle pública P Seis. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Los mismos Veinticinco metros cincuenta centímetros y lindera con los lotes de terrenos números Catorce y Trece de la misma Manzana. Con una Superficie total de SETECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL RESTANTE DEL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVÁMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.489 01/11/1990	5.097
Compra Venta	Donación	656 15/03/2002	5.410
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	11 18/05/2009	442
Planos	Planos	14 18/05/2009	188
Compra Venta	Donación	1.904 29/06/2009	30.984
Compra Venta	Donación	1.980 20/08/2010	34.841
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1.280 21/09/2011	22.401
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	1.460 21/10/2014	29.387

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA





Inscrito el: Jueves, 01 de noviembre de 1990

Toma: 1 Folio Inicial: 5.097 - Folio Final: 5.102

Número de Inscripción: 1.489 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 25 de octubre de 1990

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Sr. Calo Omar Bustamante Tello, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del Banco del Pichincha C.A.

Las cotes de terrenos signados en el respectivo plano con los números Uno y Dos de la manzana "D" de la Lotización

"Pichincha", los mismos que unidos perfectamente entre sí forman un solo cuerpo cierto. Superficie total de

S e t e c i e n t o s s e s e n t a y c i n c o m e t r o s c u a d r a d o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenón Francisco	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-000000006015	Banco Del Pichincha C A		Manta



Donación

Inscrito el: viernes, 15 de marzo de 2002

Toma: 1 Folio Inicial: 5.420 - Folio Final: 5.424

Número de Inscripción: 636 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 14 de febrero de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. Gonzalo Alberto Figueroa Flores debidamente representado por su Agente Oficioso Sr. Luis Antonio Flores

Lopez, Terreno ubicado en la Lotización Pichincha inmediaciones de la Urbanización La Aurora, de la parroquia

Eloy Alfaro del cantón Manta, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: Por el Frente, en diez

metros treinta y tres centímetros y lindera con Calle Pública paralela a la vía que conduce a Manta - Postoviejo; Por

Atrás, en diez metros treinta y seis centímetros y lindera con área que se reserva el señor Zenon Francisco Figueroa

Quiroz; Por el Costado Derecho, en trece metros cincuenta y un centímetros y lindera con área que se reserva el

señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz; y, Por el Costado Izquierdo, en trece metros cincuenta y un centímetros y

lindera con calle peatonal. Teniendo una superficie total de Ciento treinta y nueve metros setenta y seis centímetros

c i e n t o t r e i n t a y n u e v e m e t r o s s e t e n t a y s e i s c e n t i m e t r o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Donante	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta
Donatario	80-0000000019634	Figueroa Flores Gonzalo Alberto		Manta

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

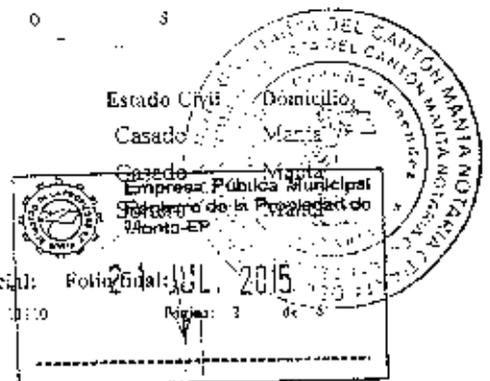
Libro:

No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio Final:

Certificación impresa por: JUM

Fecha Registrada: 01/0

Número: 3 de 3





Compra Venta 1489 01-nov-1990 5097 5102

3 / Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 18 de mayo de 2009

Tomo: 1 Folio Inicial: 442 - Folio Final: 471

Número de Inscripción: 11 Número de Repertorio: 2.778

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de marzo de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal, del Edificio denominado Estelita. Ocupando una Superficie total de: DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CERO SIETE CENTIMETROS CUADRADOS, que esta signado con el lote "A".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Propietario	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1489	01-nov-1990	5097	5102



4 / Planos

Inscrito el: lunes, 18 de mayo de 2009

Tomo: 1 Folio Inicial: 188 - Folio Final: 198

Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 2.779

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de marzo de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

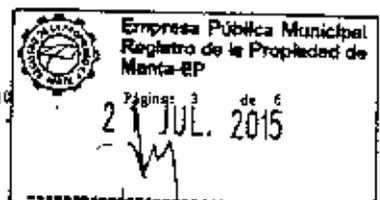
Constitución de planos del Edificio denominado Estelita. Ocupando una Superficie total de: DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CERO SIETE CENTIMETROS CUADRADOS, que esta signado con el lote "A".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Propietario	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	11	18-may-2009	442	471





5 / 4 Donación

Inscrito el : lunes, 29 de junio de 2009
 Tomo: 52 Folio Inicial: 30.984 - Folio Final: 31.015
 Número de Inscripción: 1.904 Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de mayo de 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

Donación Gratuita e Irrevocable: La Donataria representada por su hermano el Señor Jose Francisco Figueroa Flores. Departamento 202 del edificio denominado Estelita, ubicado en la Urbanización Pichincha de la Parroquia Eloy Alfaro (antes parroquia Terquí) del Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: Por el Frente, con espacio aéreo hacia la calle pública P-1 con ocho metros treinta y siete centímetros. Por Atras, con area comun de la escalera y espacio aéreo con ocho metros veintidós centímetros. Por el costado Izquierdo: Lindera con edificio Gonzalo Flores con trece metros cincuenta y un centímetros; y. Por el Costado Derecho: Lindera con Departamento 201 con dos metros setenta y ocho centímetros, y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia la izquierda con área comun de la escalera con un metros diez centímetros y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia atras con área comun de la escalera con dos metros cincuenta y tres centímetros, y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia la izquierda con área comun del corredor con tres metros treinta y cinco centímetros y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia atras con area comun del corredor con un metros veinte centímetros y desde este punto en ángulo de 90 grados hacia la derecha con area comun del corredor con cuatro metros cuarenta y cuatro centímetros, y desde este vertice en ángulo de 90 grados hacia atras, con departamento 201 con siete metros. Por Arriba: Lindera con area comun de la terraza. Por Abajo: Lindera con Departamento 103. Este departamento corresponde al primer piso alto, que consta de sala, comedor, cocina, tres dormitorios un baño, mas las areas comunes de circulación vertical y horizontal. Alícuota es de 0.2241, Area de terreno 61.64m². Area comun: 79.27m². Total de construcción es de

1 8 3 1 2 m 2

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Donante	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta
Donatario	13-02162280	Figueroa Flores Alexandra Jacqueline	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	11	18-may-2009	442	

6 / 4 Donación

Inscrito el : viernes, 20 de agosto de 2010
 Tomo: 55 Folio Inicial: 34.841 - Folio Final: 34.867
 Número de Inscripción: 1.980 Número de Repertorio: 4.586
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de julio de 2010
 Escritura/Juicio/Resolución:





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Departamento 103, del Edificio denominado " ESTELITA", Ubicado en la Lotización Pichincha, lotes número Uno y dos de la Manzana D, de la Lotización "Pichincha" (Actualmente Ciudadela La Aurora), calle Pública P- uno y Calle Pública P- seis, de la Parroquia Urbana Eloy Alfaro del Cantón Manta, Provincia de Manabí, singularizado así: Está ubicado en la Planta Baja, Nivel = 0+34. Esta planta está ocupada por dos locales comerciales cada uno de los cuales tiene un respectivo medio baño, más un departamento unifamiliar que consta de varios ambientes como: Sala, comedor, cocina, tres dormitorios un baño, más las áreas comunes de circulación horizontal y vertical. DEPARTAMENTO 103, con los siguientes linderos. FRENTE: Lindera hacia la calle P-1 con siete metros veinticinco centímetros. ATRAS: Lindera con terreno del edificio con ocho metros veintitres centímetros. COSTADO IZQUIERDO: Lindera con terreno de Gonzalo Flores con doce metros cuatro centímetros. COSTADO DERECHO: Lindera con área común de la escalera con cuatro metros veintidos centímetros y desde este punto en ángulo de 90 hacia la derecha con ángulo común de la Escalera con un metro trece centímetros, y desde este punto en ángulo de 90 hacia atrás con focal 102 con siete metros ochenta y un centímetros. POR ARRIBA: Con el departamento 202. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. Correspondiendole Alicuota de cero punto dos mil cincuenta y cuatro por ciento (0.2054%). Area de Terreno cincuenta y seis metros cuadrados con cuarenta y nueve centímetros (56,49 m2). Area Común setenta y dos metros cuadrados con sesenta y cuatro centímetros (72,64 m2). Total de Construccion ciento sesenta y siete metros cuadrados con ochenta y un centímetros (167. 81 m2).

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Donante	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	Casado	Manta
Donatario	13-11645228	Figueroa Flores Luis Enrique	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	()	18-may-2009	442	

7 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el: miércoles, 21 de septiembre de 2011

Tomo: 44 Folio Inicial: 22.401 - Folio Final: 22.417
 Número de Inscripción: 1.280 Número de Répertorio: 5.539
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de septiembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

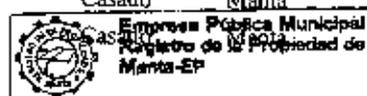
a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta de un bien inmueble ubicado en la Lotización Pichincha de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeedor Hipotecario	80-0000000053633	Banco Nacional de Fomento Sucursal Manta		Manta
Deudor Hipotecario	13-00152756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores		

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



21 JUL. 2015



No. Inscripción: 1489 Fec. Inscripción: 01-nov-1990 Folio Inicial: 5097 Folio final: 5102

3 / 2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el : martes, 21 de octubre de 2014

Tomo: 73 Folio Inicial: 29.387 - Folio Final: 29.394
 Número de Inscripción: 1.460 Número de Repertorio: 7.652
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Catastro: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 03 de octubre de 2014

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR. Sobre un lote de terreno signado en el respectivo plano con los números Uno y Dos de la Manzana D de la Lotización Pichincha, los mismos que están unidos perfectamente entre sí, formando un solo cuerpo cierto, unido en la Parroquia Urbana Tarquí del **C a t a s t r o M a n t a**

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

Cuñidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000116	Banco Nacional de Fomento		Manta
Deudor Hipotecario	13-00132756	Figueroa Quiroz Zenon Francisco	(Ninguno)	Manta
Deudor Hipotecario	13-04645250	Flores Lopez Estela Dolores	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	1280	21-sep-2011	2240	2247

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Paros	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	4		
Propiedades Horizontales	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: 9:12:53 del martes, 21 de julio de 2015

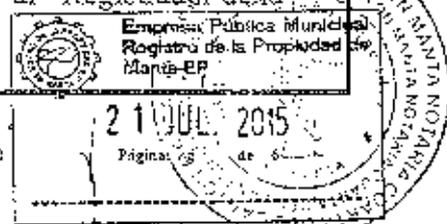
A petición de: Sr. Juan Carlos Rodríguez

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suarez
 31136755-9

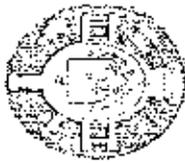


Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diere un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
 Firma del Registrador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

000068252

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: LT. PICHINCHA M2-D PARTE LOTE D
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
(ACT. DIRECCION FUEHO ALFARO)

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 21/07/2015 10:22:26
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
	TOTAL A PAGAR	3.00

ORIGINAL CLIENTE

VALIDO HASTA: lunes, 19 de octubre de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

TITULO DE CREDITO

COPIA

No. 348305

12/26/2015 11:38

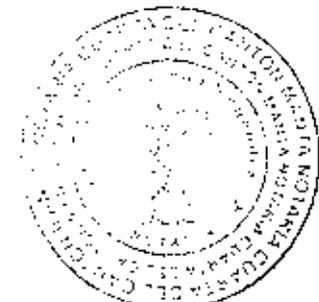
República de Costa Rica
 Poder Judicial
 Tribunal de Cuentas

CODIGO CATEGORIAS	AÑO	AVALIO COMERCIAL	DIRECCION	AÑO	CONTROL	TITULO DE
14010000	2015	\$ 0.00	FINANCIAS Y CREDITO PUBLICO	2015	17/08	VEHICULO
NOMBRE O RAZON SOCIAL EMPRESA U. INDUSTRIAL DE CEMENTO						
LUGAR DEL C. TENDIENDO 1900-50-02						
193-2015-13-00 RODRIGUEZ SANCHEZ JULIANA MARIA Etílope se encuentra registrado como Veículo						
SALDO SUJETO A VARIACION POR AKSHI ACCIONES DE LEY						
			VALOR PARCIAL	REVALUASION RECAUDOS (+)		
			\$ 17,74	\$ 1,11	\$ 18,85	
			\$ 11,77	\$ 4,88	\$ 16,65	
			\$ 5,84	\$ 0,14	\$ 6,00	
			\$ 18,75	\$ 0,50	\$ 19,25	
			\$ 25,91	\$ 22,32	\$ 48,23	
			\$ 28,02		\$ 28,02	
					\$ 98,75	
					\$ 98,75	
					\$ 0,00	

MUNICIPALIDAD DE ALAJUZA
 CERTIFICADO QUE ES POR SALDO
 del concepto
 IMPORTE DE FACTURACION

Municipalidad de Alajuzza
 2015-08-10

Municipalidad de Alajuzza
 2015-08-10



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0102245



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 _____
FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO.

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

Manta, 20 de Julio de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
3146040000 LT.PICHINCHA MZ -D PARTE LOTE B (ACT PARROQUIA ELOY ALFARO)

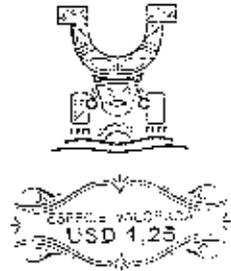
Manta, veinte de julio del dos mil quince



[Firma manuscrita]

TESORERÍA MUNICIPAL
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



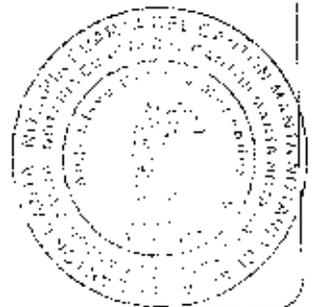
Nº 070818

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Precios
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en: SOLAR Y CONSTRUCCION
FIGUEROA QUEROZ ZERON FRANCISCO
PARTE DE FINCA MZ 40 PARTE LOTE 5 (ACI PARROQUIA ELOY ALFARO) -
UBICADA AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
cuyo valor es NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES CON CINCUENTA
CÉNTAVOS. (la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE SUBDIVISION

Manta, _____ de _____ de 20__

Director Financiero Municipal



[Firma manuscrita]

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



Nº 125160

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Certificación: 125160

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Fecha: 17 de julio de 2015

No. Electrónico: 33459

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

El Predio de la Clave: 3-14-60-40-000

Ubicado en: LT.PICHINCHA MZ -D PARTE LOTE B (ACT PARROQUIA ELOY ALFARO)

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 168,30 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1300152756	FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	7573,50
CONSTRUCCIÓN:	84999,00
	<u>92572,50</u>

Son: NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 - 2015".

Ab. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registro

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE DE ACUERDO A LA AUTORIZACIÓN QUE OTORGA LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO, POR LO CUAL SALVAMOS CUALQUIER ERROR U OMISIÓN, EXIMIENDO DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE, SI SE COMPROBARE QUE SE HAN PRESENTADO DATOS FALSOS O REPRESENTACIONES GRAFICAS ERRÓNEAS.



Impreso por: MARIS REYES 17/07/2015 16:18:02



Manta G A D



No. 1135-SM-S-PGL
Manta, Julio 14 de 2015

Señor
Zenon Francisco Figueroa Quiroz
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo Resolución Administrativa No. 022-ALC-M-(S)EVG de la Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal al Edificio TOBIAS, de propiedad del señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz, ubicado en la Ciudadela La Aurora de la Parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, con clave Catastral No. 3146040000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL

GD





Manta



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0022-ALC-M-(S)EVG APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "TOBLAS"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que 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: "(b) 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; (f) 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".

EDIFICIO TOBLAS

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 658 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec

@Municipio_Manta

fb.com/MunicipioManta

alcaldia@manta.gob.ec

@MunicipioManta

[youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





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 alcuotas, 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 alcuotas 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 alcuotas, 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



Manta



Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, suscrita por el señor Zenón Figueroa Quiroz, solicita la aprobación de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio ubicado en la ciudadela La Aurora de la Parroquia Eloy Alfaro.

Que, mediante Oficio No. 9545-DPUM-JOC, de fecha 04 de junio de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobaña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0103-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo S, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica en su parte pertinente lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES: Que, el señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz, es propietario de un lote de 168,30m² de superficie, según autorización No. 193-815 otorgada por dicha Dirección con fecha 22 de abril de 2015, sobre un lote ubicado en la calle P-6 actualmente Barrio La Aurora, parroquia Eloy Alfaro. Conforme al certificado de solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad, el citado predio se encuentra libre de gravamen.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio "TOBIAS", está compuesta de una edificación de dos planta con terraza, distribuidos en planta baja donde se encuentra implantada una bodega y planta alta donde existen los departamentos 201 y 202.

3.- AREAS GENERALES

◦ AREA TOTAL DE TERRENO:	168.30m ²
◦ AREA NETA VENDIBLE:	296.65m ²
◦ AREA COMUN:	208.25m ²
◦ AREA TOTAL:	504.90m ²

EDIFICIO TOBIAS

Página 3





4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Municipalidad, toda la documentación técnica, legal y los estudios de propiedad horizontal correspondientes del edificio "TOBIAS"; y, por cumplir con todos los requisitos previstos en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal art. 331 Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio "TOBIAS" de propiedad del Sr. Zenón Francisco Figueroa Quiroz.

Que, mediante memorando No. 1280-DGJ-GVG-2015, de fecha 18 de junio de 2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Zenón Figueroa Quiroz, 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 "TOBIAS", por lo que considero pertinente atender lo requerido por señor Zenón Figueroa Quiroz; 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 "TOBIAS", de propiedad del señor Zenón Francisco Figueroa Quiroz, ubicado en la Calle P-6 actualmente Barrio La Aurora Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

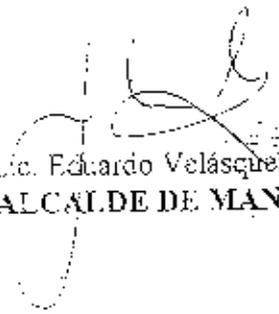
En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.



RESUELVE:

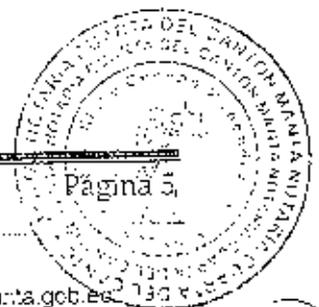
- 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "TOBIAS", de propiedad del señor Zerón Francisco Figueroa Quiroz, ubicado en la Calle P-6 actualmente Barrio La Aurora Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con clave catastral No. 3146040000; esto, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.
- 2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros con cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.
- 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los trece días del mes de julio del año dos mil quince.


Lic. Edoardo Velásquez García
ALCALDE DE MANTA (S)

Lic. Edoardo Velásquez García
 Alcalde de Manta (S)
 Calle P-6, Barrio La Aurora
 Cantón Manta, Esmeraldas

EDIFICIO TOBIAS



Página 3



AUTORIZACION

No. 193-816

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza al Señor. **ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ**, para que celebre escritura de terreno de su propiedad ubicado en la Lotización "Pichincha" parte del lote signado como LOTE "B" de la Manzana "D" (Actualmente Barrio la Aurora) calle pública P-6 de la Parroquia Urbana Tarquí, (Actualmente Parroquia Eloy Alfaro) del Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

FRENTE: 11,00m. y lindera con calle pública P-6

ATRÁS: 11,00m. y lindera con área que se reserva el Sr. Zenón Francisco Figueroa Quiroz

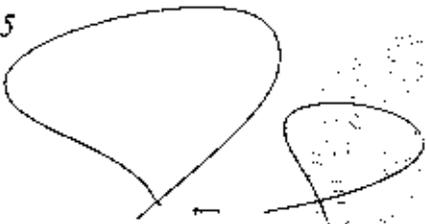
COSTADO DERECHO: 15,30m. y lindera con el lote No. 1 de la manzana "D" del programa de vivienda Aurora

COSTADO IZQUIERDO: 15,30m. y lindera con el lote Signado como LOTE "A" Constituido en Propiedad Horizontal.

Área total: 168,30

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

Manta, 22 de abril de 2015


Arq. Jonathan Orozco Cobena
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO
GAD-MANTA

G.C.M.

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
ESTE PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE
SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2015.13.03.004.P03460.- DOY
FE.-

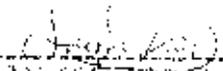
Reg. de los Contratos y Actos
Notariales



EDIFICIO TOBIAS

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

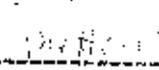
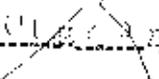
COMISIÓN TÉCNICA DE REGISTRO
MUNICIPAL DEL CANTÓN BARRIA
ORDENAMIENTO TERRITORIAL


REVISADO

Fecha: 2015.05.27

MAYO 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE
MUNICIPAL DEL CANTÓN BARRIA


SECRETARÍA

DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES GENERALES
2. DEFINICION DE TERMINOS
3. DATOS GENERALES
 - 3.1.- Ubicación
 - 3.2.- Descripción General
4. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DEPARTAMENTOS Y BODEGA
5. INFORMACION PARA EL PROCESO
 - 5.1.-Área Por Plantas
 - 5.2.- Aéreas Generales
 - 5.3.- Costos Unitarios
6. CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS, AREAS COMUNES, AREAS TOTALES, ÁREA DE TERRENO
7. CUADRO DE DISTRIBUCION DE COSTOS COMUNES
8. CALCULOS DE AREAS, ALICUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES
9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO
10. ANEXOS

1. ANTECEDENTES GENERALES:

El señor ZENON FRANCISCO FIGUEROA QUIROZ adquirió del Banco del Pichincha Compañía Anónima dos lotes de terreno signados con los números uno y dos de la manzana letra D ubicado en la Urbanización Pichincha calle P-1 y calle P-6 de la parroquia Manta Cantón Manta, mediante escritura Pública celebrada el 25 de octubre de 1990 en la Notaría Segunda, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 1 de noviembre de 1990.

2. DEFINICION DE TERMINOS:

2.1.- Área de terreno: Está constituida por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

2.2.- Área de construcción: Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo corredores, escaleras, pasillos y terrazas accesibles.

2.3.- Área común: Está conformada por la sumatoria de todas las áreas de uso o propiedad común, como terrazas, escaleras, pasillos, áreas de circulación vertical y horizontal.

2.4.- Área neta vendible: Es el resultado o sumatoria de todas las áreas vendibles de la totalidad de los departamentos o locales, y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios el DEPARTAMENTO únicamente y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes como: instalaciones de agua potable, desagües de aguas servidas, red eléctrica y telefónica desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente pertenecen al copropietario la mitad del espesor de las losas del piso y tumbado de su local o de departamento.

2.5.- Alícuotas: Numero de cuatro decimales que una parte de toda la construcción, correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas ellas debe ser igual a la unidad.

2.6.- Cuota de área común: Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

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

- a. El terreno en el que se encuentra implantado el edificio, con inclusión de los espacios destinados a corredores laterales y retiros frontales o patio correspondiente a la calle.
- b. Los Ingresos peatonales y parqueaderos vehiculares, las escaleras y la terraza superior.
- c. La estructura o elementos resistentes del edificio
- d. Las paredes medianeras en la mitad de su espesor que separen los bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e. Los ductos de instalaciones.
- f. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores en planta baja
- g. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- h. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable del edificio.
- i. Los sistemas de aguas lluvias y servidas del edificio.
- j. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

2.7.- Cuota de terreno: Es el área o parte del terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y copropiedad.

2.8.- Valor del local: Representa el costo total de cada departamento en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas del área común y terreno que le corresponde. Para efecto de este estudio se considera únicamente un valor referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de los departamentos, que componen el edificio. Pero que no es la base para el cálculo de los impuestos municipales.

3. DATOS GENERALES

3.1.- Ubicación: El terreno en el cual se encuentra implantado el edificio **TOBIAS** tiene las siguientes medidas y linderos de acuerdo a la autorización número 193-816 emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano con fecha 22 de abril del 2015:

Frente: 11,00 metro lindera con calle P-6.

Atrás: 11,00 metro lindera con área de reserva del señor Francisco Figueroa.

Costado derecho: 15,30 metros lindera con lote numero 1 de la manzana D.

Costado izquierdo: 15,30 metros lindera con lote signado como lote A-1 constituido en propiedad horizontal.

Con una superficie de **168,30** metros cuadrados.

3.2.- Descripción general de la edificación: El edificio **TOBIAS** está compuesto de una planta baja en la cual se halla implantada una bodega y el área de circulación vertical, una planta alta en la cual se desarrolla un departamento y una terraza. La construcción a la fecha se encuentra totalmente terminada, la misma que tiene las siguientes Especificaciones Técnicas Generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: interiores y exteriores de ladrillo de fabricación artesanal
- Escalera: hormigón armado
- Entrepiso: losa de hormigón armado
- Pisos: Porcelanato
- Inst. Eléctricas: empotradas en piso, paredes y losas
- Inst. hidráulicas: empotradas en paredes y losas
- Ventanas: aluminio y vidrio
- Puertas interiores: madera
- Puertas exteriores: Metálicas
- Baños y cocinas recubrimientos de cerámica
- Piezas sanitarias: color blanco
- Cubierta: Losa alivianada
- Pasamanos: de hierro fundido

4. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DEPARTAMENTOS Y BODEGA

4.1.- PLANTA BAJA NIVEL = 0+0,17

Se encuentra construida sobre el nivel 0+0,17 y está constituida por una bodega enumerada como 101 más las aéreas comunes de circulación peatonal vertical.

4.2.1.- Bodega 101

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con departamento 201 Y 202

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el frente: Lindera con área comunal hacia la calle pública P-6 en 3,84m; de este punto gira hacia atrás y lindera con área comunal de escalera en 3,79m; de este punto gira hacia la izquierda y lindera con área comunal de la escalera en 1,15m; de este punto gira hacia adelante en 3,79m, y lindera con área comunal de la escalera, de este punto gira hacia la izquierda y lindera con área comunal hacia la calle P-6 en 6,02m.

Por atrás: Lindera con lote B, en 11,00m.

Por el costado derecho: Lindera con lotes 1 y 2 de la manzana D en 15,30m.

Por el costado izquierdo: Lindera con lote A en 15,30m.

Área: 145,21m²

4.3.- PRIMERA PLANTA ALTA NIVEL=0+2,72

Se encuentra construida sobre el nivel 0+2,72 y está constituida por dos departamentos enumerados como 201 y 202 más las aéreas comunes de circulación horizontal y vertical

4.3.1.- Departamento 201

Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, dos baños, dos dormitorios y balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos

Por arriba: Lindera con área común de terraza
Por abajo: Lindera con área de bodega
Por el frente: Lindera con vacío hacia calle P-1 en 2,90m.
Por atrás: Lindera con vacío hacia lote B-1 en 6,68m.

Por el costado derecho: partiendo del frente hacia atrás en 1,05m de este punto gira hacia la derecha en 1,08m. de este punto gira hacia atrás en 5,23m. de este punto gira hacia la derecha en 0,93m. lindera con área comunal de escalera, de este punto gira hacia atrás en 3,86m. de este punto gira hacia la derecha en 2,13m. de este punto gira hacia atrás en 1,12m. de este punto gira hacia la izquierda en 0,37m. y de este punto gira hacia atrás en 4,04m. y lindera con departamento 102

Por el costado izquierdo: Lindera con lotes 1 y 2 de la manzana D en 15,30m.

Área: 77,85m²

4.3.2.- Departamento 202

Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, un baño, dos dormitorios y balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con área comunal de terraza
Por abajo: Lindera con área de bodega
Por el frente: Lindera con vacío hacia calle P-1 retiro en 4,96m.
Por atrás: Lindera con vacío hacia lote B-1 en 4,32m.

Por el costado derecho: Lindera con Lotes 1 y 2 de la manzana D en 15,30m.

Por el costado izquierdo: partiendo del frente hacia atrás en 3,61m. de este punto gira hacia la derecha en 1,12m. de este punto gira hacia atrás en 2,67m. de este punto gira hacia la izquierda en 2,22m. y lindera con área comunal de la escalera, de este punto gira hacia atrás en 3,86m. de este punto gira hacia la derecha en 2,13m. de este punto gira hacia atrás en 1,12m. de este punto gira hacia la izquierda en 0,37m. y de este punto gira hacia atrás en 4,04m. y lindera con departamento 201

Área: 73,59m²

4.4.- PLANTA DE TERRAZA NIVEL = 0+5,44

Esta planta corresponde al área comunal del edificio y está ocupada por un área de lavandería y secado más el área de circulación vertical correspondiente a la escalera.

5. INFORMACION PARA EL PROCESO

5.1.- Cuadro de áreas por planta (áreas por metro cuadrado)

Planta	Nivel	Área Vendible Construida m2	Área Común m2	Total m2
Pta. Baja	0+0,17	145,21	101,94	247,15
1º P. Alto	0+2,72	151,44	106,31	257,75
Total		296,65	208,25	504,90

5.2.- Áreas Generales m2:

- ❖ Terreno168,30m2
- ❖ Área neta vendible.....296,65m2
- ❖ Área común208,25m2
- ❖ Área total504,90m2

5.3.-Costos unitarios por m2: Costo referencial

- ❖ Terreno.....\$ 228,00
- ❖ Const. Área común.....\$ 280,00
- ❖ Const. Dpto.....\$ 320,00

6. CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS, AREAS COMUNES, AREAS TOTALES, ÁREA DE TERRENO y COSTO REFERENCIAL

Nivel	Dpto.	Á. Neta	Alicuota	A de Terreno	A. Común	T. de Const.
0+0,17	Bodega 101	145,21	0,4895	82,38	101,94	247,15
0+2,72	Dpto. 201	77,85	0,2624	44,16	51,67	125,26
0+2,72	Dpto. 202	73,59	0,2481	41,76	54,64	132,49
Total		296,65	1,000	168,30	208,25	504,90

-120,62
-124,23

7. CUADRO DE DISTRIBUCION DE CASTOS COMUNES

Nivel	Depto.	% Gastos
0+0,17	Bodega 101	48,95
0+2,72	Dpto. 201	26,24
0+2,72	Dpto. 202	24,81
TOTAL		100,00

8. CALCULOS DE AREAS, ALICUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES

nivel	Dpto.	A. Neta	Alicuota	A. Terreno	A. Común	A. Total	Costo Total
0+0,17	Bodega 101	145,21	48,95	82,38	101,94	247,15	69.202,00
0+2,72	Dpto. 201	77,85	26,24	44,16	51,67	125,26	40.083,20
0+2,72	Dpto. 202	73,59	24,81	41,76	54,64	132,49	42.396,80
Total		296,65	100	168,30	208,25	504,90	151.682,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MAYORÍA DEL CANTÓN MANA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
COORDINADOR GENERAL

[Firma]
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Fecha: 10/03/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MAYORÍA DEL CANTÓN MANA

[Firma]
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
COORDINADOR GENERAL

9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

CAPITULO PRIMERO

Del Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 1.- El edificio **TOBIAS** actualmente se encuentra construido está sometido al régimen de Propiedad Horizontal; por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación uso y reparación.

Art. 2.- El edificio **TOBIAS** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes; son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan en la Ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO SEGUNDO

Art. 3.- El edificio **TOBIAS** se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, parroquia Eloy Alfaro, en la Urbanización Pichincha, calle P-1 y calle P- 6 y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos pertinentes. Se compone de dos departamentos unifamiliares construidos en una planta alta y bodega en la planta baja.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el régimen interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas conforme está dividido, y departamentos que integran cada planta, 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 único para el régimen de propiedad horizontal, sus relaciones y sus derechos.

CAPITULO TERCERO

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; están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local o departamento de otro de distinto dueño, las que separan un local o departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando las paredes de las fachadas en la planta baja, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas, se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales etc. dentro del área de estacionamiento así mismo queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- Del mantenimiento:

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art.7.- De los requisitos para modificar bienes exclusivos:

Par introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solides 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 además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente reglamento interno.

Art. 8.- De los bienes comunes:

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

Los bienes comunes son:

- a) El terreno
- b) Las escaleras
- c) La cisterna
- d) La terraza

CAPITULO CUARTO

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 de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer sus derechos de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer sus derechos de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de los derechos y atribuciones que la Ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, el reglamento general y las de este reglamento, acatar las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que este le confiera.
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daño de sus instalaciones, quejas de Copropietarios y en fin cuando este lo considere necesario.

- f) Notificar al Administrador con el nombre dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticreses relativo a sus bienes exclusivos, el Copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquirente, arrendatario o anticrético se someterá expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomadas por la Asamblea de Copropietarios.
El Copropietario comunicara por escrito al Administrador sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, primas de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con apego a las tablas de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. Y en caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, aéreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señálela misma Asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.
- l) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 12.- Tabla de alícuotas:

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada Copropietario respecto a los bienes comunes del edificio, se fijaran de acuerdo con la tabla que establece lo que cada local o departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará de acuerdo al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomara como indicadores el aumento del índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como aumento salarial por efectos de reformas en la Legislación Laboral, previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO QUINTO
De las Prohibiciones

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticréticos 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 aun 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 que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando en 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 a las buenas costumbres, la tranquilidad de los Copropietarios y/o arrendatarios o la seguridad del edificio.

- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos o locales.
- f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las sondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la energía eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas insalubres o contaminantes, tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos, como sala de espera o reunión.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las aéreas comunes del edificio.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y en general en los bienes comunes del edificio. Únicamente constara en la puerta de entrada al local, el numero identificador del mismo y que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio.
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios, y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio.
- p) Colgar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni

- sacudir polvo en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida,
 - r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
 - s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio.
 - t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General en su artículo numero 18 y el presente reglamento interno.

CAPITULO SEXTO

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 multas de hasta un **S.M.V.**
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante un Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de Copropietarios y conforme con este reglamento serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el Administrador del edificio en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al

momento en que se produzca la mora, pagadera desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de interese no excluirá el de indemnizaciones a que hubiera lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el Administrador deberán ser previamente conocidas y aprobadas por el Director de la Asamblea de Copropietarios.

- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la nomina 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, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivos de fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiere hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los Copropietarios, a sus bienes al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art. 16.- cualquier Propietario podrá impugnar ante el Juez competente de la ciudad, los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza 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 solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciere al Copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

CAPITULO SEPTIMO

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 es la máxima autoridad administrativa y se compone de los Copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a la falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de 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 la asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias será hecha por el Director o el Administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa o a petición de uno de los miembros del Directorio o de copropietarios que representen por lo menos el 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea general conforme el inciso anterior, los Copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación del ocho días por lo menos a la fecha en que se deba celebrar la asamblea, y se dejara constancia de los puntos a tratarse y el lugar, la fecha y 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

sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse en segunda convocatoria el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- Asamblea universal: La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los Copropietarios, en cuyo caso se trata de una Asamblea Universal.

Art. 23.- Quórum: Para que haya quórum en las sesiones de la Asamblea se necesita la concurrencia de Copropietarios que representen más del 50% de las alícuotas del edificio.

Art. 24. - Representación: Los Copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de un representante. La representación se otorga mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, la que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- Derecho de asistencia: Es el Copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26. - Derecho de voto: Cada Copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al local o departamento. Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada Copropietario deberá justificar y 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 el 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este Reglamento exija mayores porcentajes.

Art. 28. – Se requerirá del 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 la edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la Asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

Art. 29.- Actas: Las actas de la Asamblea serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevaran la firma del Director, el Secretario y los Copropietarios asistentes. Las Actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 30.- Atribuciones y deberes de la Asamblea:

- a) Nombrar o remover a los Directores y suplentes de la asamblea del edificio y fijar su remuneración.
- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente en la Administración.
- c) Distribuir entre los Copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la Administración, Conservación, Reposición y mejoras de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento, así como para el pago de la prima del Seguro obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alícuotas de este Reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar ingresos generales.
- e) Para reformar este Reglamento interno el Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan los efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena Administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los Copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, locales comerciales o departamentos cuando se hayan comprobados que son necesarios en beneficio del edificio de departamentos.
- h) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- i) Exigir cuentas al Administrador y examinarlas junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando estime conveniente y de modo especial a término del periodo.

- j) Resolver las sanciones de acuerdo con las imposiciones legales y reglamentarias que se podrían imponer a los Copropietarios infractores.
- k) Conocer y resolver cualquier otro asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y con el presente Reglamento que sean de interés general de los Copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones y los Reglamentos.
- m) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento.
- n) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

CAPITULO OCTAVO

Del Directorio, del Administrador y del Secretario

Art.31.- El Directorio estará integrado por un Director principal, 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 y duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director principal o suplente se requiere ser copropietario del edificio, el cargo será desempeñado en forma honorífica. En caso de falta, o impedimento temporal o definitivo del Director Principal, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o dos a la vez, serán principalizados los respectivos suplentes.

Si el retiro del Principal fuere definitivo el suplente se principalizará de hecho y hasta el término del periodo para el que fueron nombrados.

Art. 34.- Son atribuciones del Director:

- a) Ejercer junto con el administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los Copropietarios en todo cuanto se relacione al

régimen de Propiedad Horizontal del edificio, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y los reglamento.

- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- c) En caso de falta o impedimento del Administrador, este asumirá las funciones provisionales hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art. 35.- Del Administrador: El administrador del edificio será nombrado por la Asamblea de copropietarios, y durara un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio pero si mayor de edad.

Art. 36.- Atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la representación Legal, Judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio solo o junto con el director, en todo cuanto se relaciona al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, 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 y determinados por el código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor cuidado y eficiencia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para su buena conservación de estos 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) Cumplir y hacer cumplir las leyes, los reglamentos y ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieran en el futuro sobre la propiedad horizontal, así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios.

- e) Recaudar por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en 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 de copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales.
- g) Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas q que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
- h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones.
- i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y demás sanciones establecidas por la Ley y el Reglamento. El producto de dichas multas se ingresara a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el próximo año.
- k) Conservar en orden los Títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos os documentos que tengan relación con este edificio.
- l) Llevar el libro de inventario, y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registrados todos los copropietarios del edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fecha de adquisición de los locales.
- m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de copropietarios.
- n) Autorizar diligentemente los arriendos de los locales y en general cumplir lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

Art. 37.- Del Secretario de la Asamblea: Las funciones del Secretario las ejercerá el administrador del edificio, sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO NOVENO

Disposiciones Generales

Art. 38.- Del Fondo Común de Reserva: Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 30 del presente reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal, y se formara 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. 39.- Seguro obligatorio: Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de acuerdo con lo estipulado en la Ley de propiedad horizontal.

Art. 40.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y Reglamentos de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

Art. 41.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesaria la resolución expresa de la asamblea de copropietarios, requiriendo el voto del 80% de los condueños reunidos y de acuerdo a este reglamento.

Art. 42.- Los impuestos de cada departamento serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua energía y teléfono, para lo cual tendrán medidores individuales.

ACAPITULO DECIMO

Extinción del Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 43.- El régimen de la Propiedad Horizontal para el edificio TOBIAS se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a).- Por destrucción total del edificio.
- b).- Por destrucción parcial en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio
- c).- Por conversión en propiedad privada cuando una persona natural o jurídica a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este edificio.

Art. 45.- En los casos a) y b) del artículo precedente la documentación oficial del edificio será destinada en forma que resuélvala la asamblea de copropietarios y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al Propietario único que adquiriese el inmueble

Arq. Luis Castro Montesdeoca

R.P. Senescyt # T016-02297493

GOBIERNO AUTÓNOMO DEPARTAMENTAL
DE LA GUAYANA FRANCESA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 10/10/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DEPARTAMENTAL
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA

SECRETARÍA

ASISTENTE

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

10.- ANEXOS

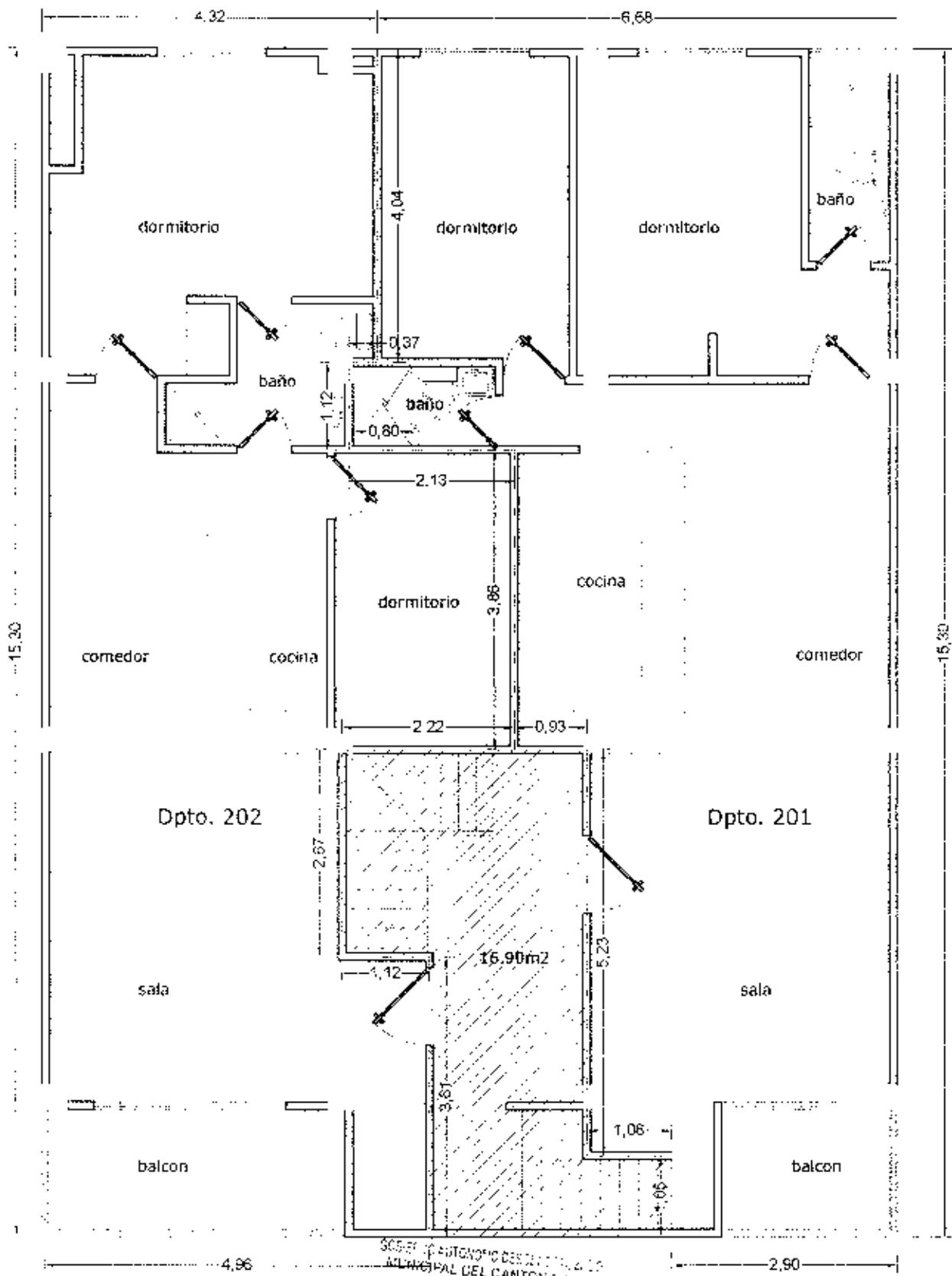
10. 1.-FACHADA

10. 2.-PLANTA BAJA

10. 3.-PLANTA ALTA

10. 4.-TERRAZA

10. 5.- IMPLANTACIÓN



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y
COMUNIDAD TERRITORIAL

[Signature]
ADVISADO

Fecha: *[Handwritten]*

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y
COMUNIDAD TERRITORIAL

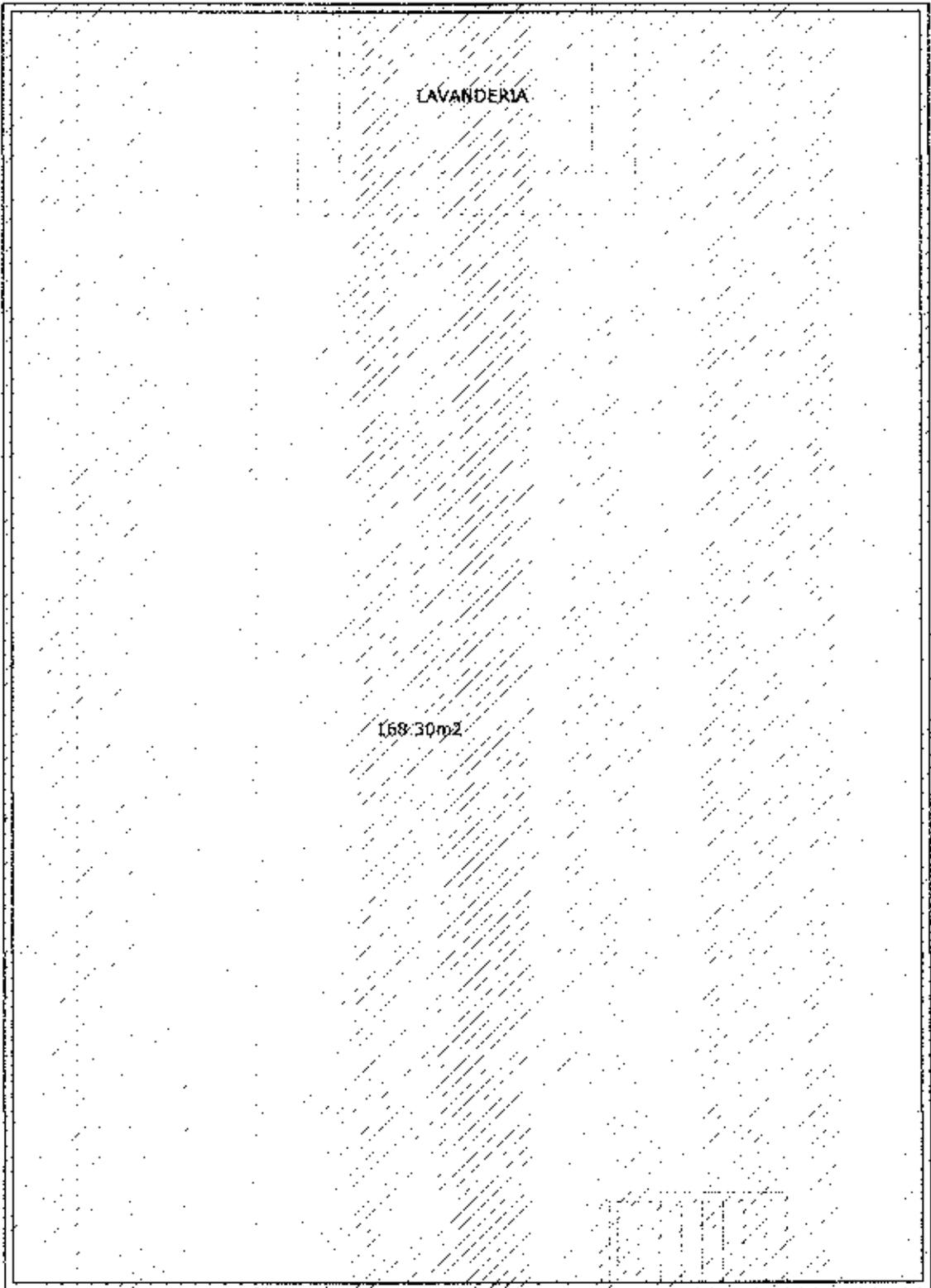
[Signature]
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y
COMUNIDAD TERRITORIAL**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y
COMUNIDAD TERRITORIAL

Escala 1:75

11,00

15,30



GOBIERNO AUTÓNOMO DECONCENTRADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN WAZA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DECONCENTRADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN WAZA

PROYECTO: PIEPOCA

OTRA: LA JOYAS

Escala 1/75

[Signature]
DIRECTOR

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

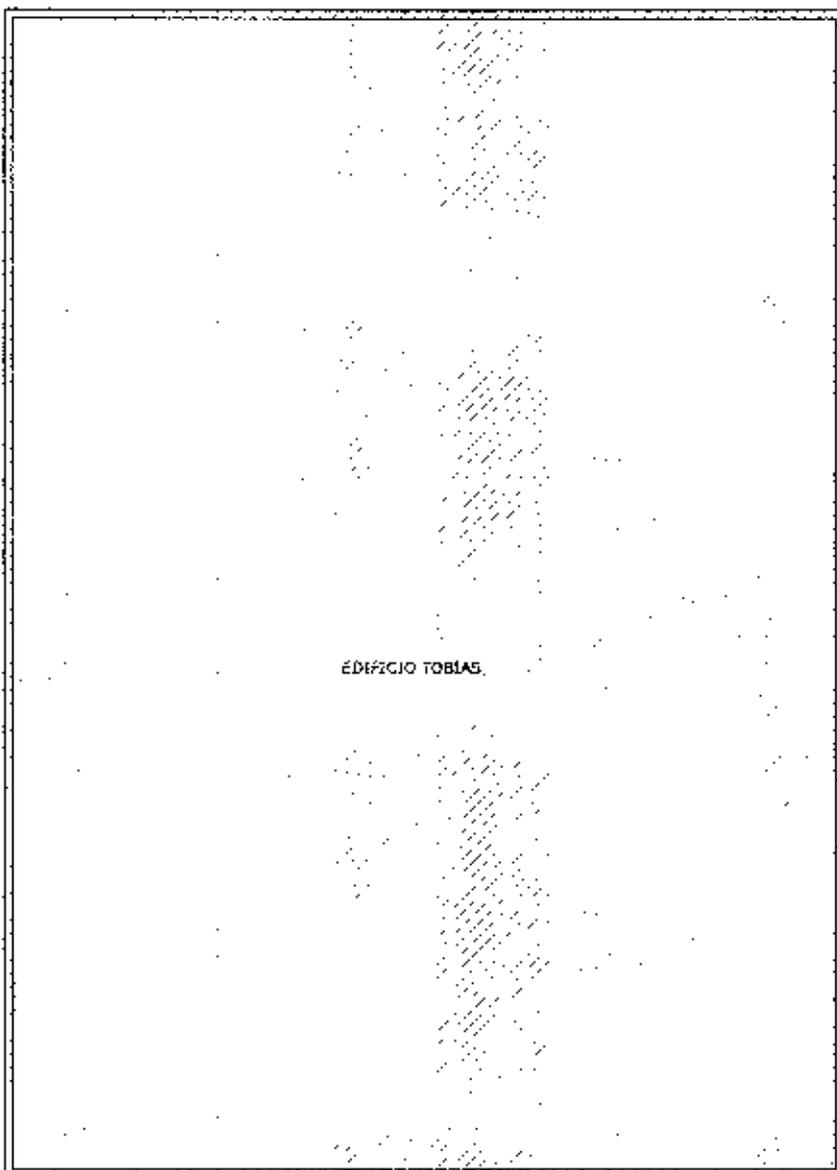
Fecha: 11/01/2015

ÁREA DE RESERVA DE ZENÓN FIGUEROA

11.00

LOTES A-1

15.30



EDIFICIO TOBIAS

LOTES A-1 DE PROGRESO HORIZONTAL

ACERA

GOBIERNO AUTÓNOMO DEPARTAMENTAL
 DE CANTÓN LANTA
 ORGANIZACIÓN MUNICIPAL
 CEBLE PÚBLICA 2-6

[Signature]
 [Stamp]
 Fecha: _____

GOBIERNO AUTÓNOMO DEPARTAMENTAL
 MUNICIPAL DE CANTÓN LANTA

Escala: 1:500

[Signature]
 [Stamp]
 GOBIERNO AUTÓNOMO DEPARTAMENTAL
 MUNICIPAL DE CANTÓN LANTA
 ORGANIZACIÓN MUNICIPAL