ACION Y DATOS DE LOCALIZACION

○ NO ○ SI

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

HOJA Nº J-7

① ② ③ ④ ⑤ ⑥

1	06	04	08	000
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROP. HORIZONTAL

DIRECCION: barrio CIUDADELA NAVAL

calle 12 y AV. 26.

Nº S/N.

- ZONA SEGUN CALIDAD DEL SUELO
- ZONA HOMOGENEA
- ZONA SEGUN VALOR

CALLE 12 AVE 26 S/N

CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

EL LOTE

NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

- [ ] LOTE INTERIOR
- [ ] POR PASAJE PEATONAL
- [ ] POR PASAJE VEHICULAR
- [x] POR CALLE
- [ ] POR AVENIDA
- [ ] POR EL MALECON
- [ ] POR LA PLAYA

⑲ DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO

SOBRE LA RASANTE + [x]

BAJO LA RASANTE − [ ]

00 METROS

LA VIA PRINCIPAL

- [ ] TIERRA
- [ ] LASTRE
- [ ] PIEDRA DE RIO
- [ ] ADOQUIN
- [x] ASFALTO O CEMENTO

- [x] NO TIENE ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO DE ADOQUIN O BALDOSA

SERVICIOS DEL LOTE

⑳ AGUA POTABLE: 1 [ ] NO EXISTE; 2 [x] SI EXISTE

㉑ DESAGÜES: 1 [x] NO EXISTE; 2 [ ] SI EXISTE

㉒ ELECTRICIDAD: 1 [ ] NO EXISTE; 2 [x] SI EXISTE

LA VIA

- [ ] NO EXISTE
- [x] SI EXISTE

- [ ] NO EXISTE
- [x] SI EXISTE

- [ ] NO EXISTE
- [x] SI EXISTE RED AEREA
- [ ] SI EXISTE RED SUBTERRANEA

- [ ] NO EXISTE
- [ ] INCANDESCENTE

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

㉓ AREA (SIN DECIMALES): 00225

㉔ PERIMETRO: 0062

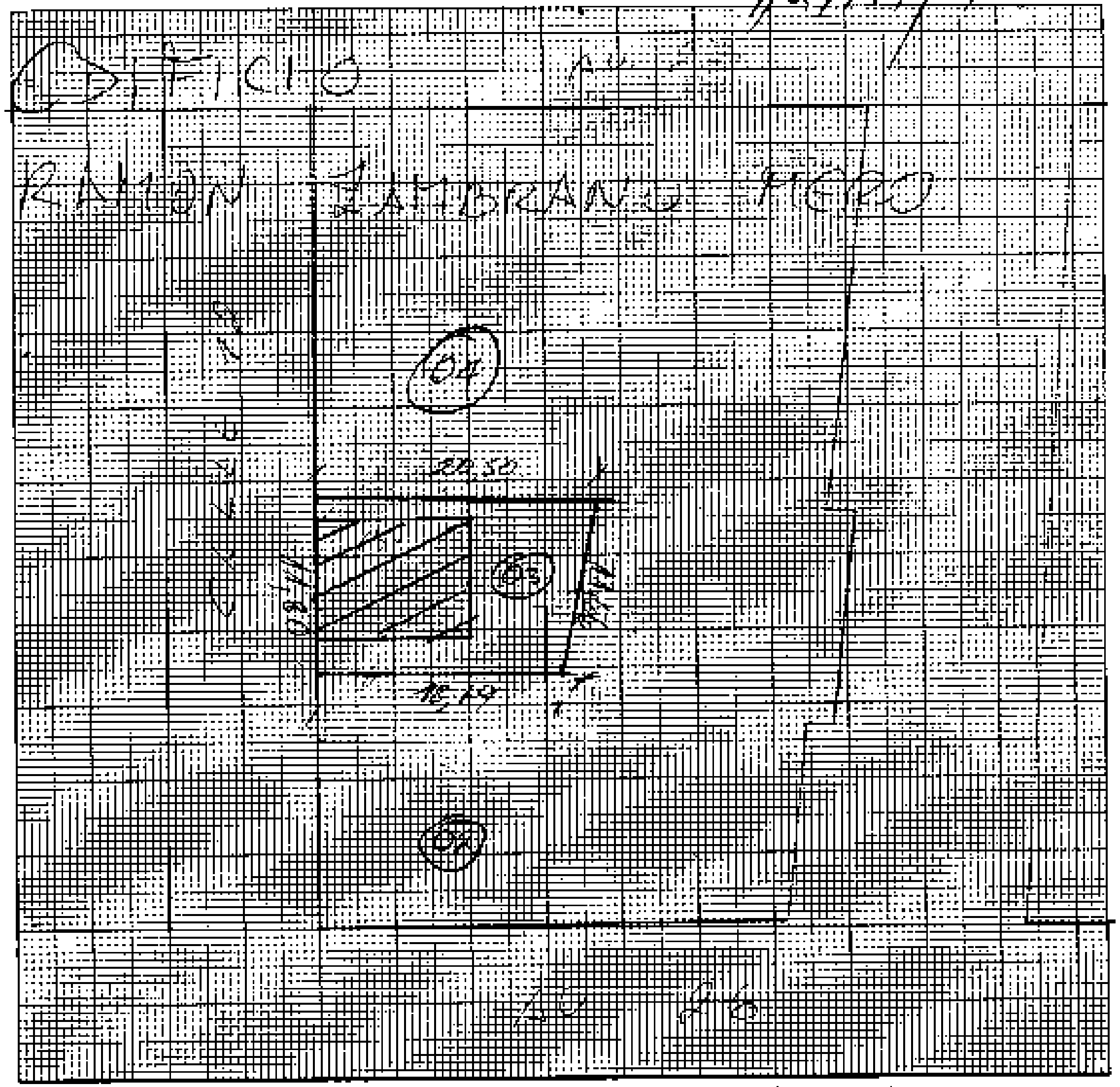
㉕ LONGITUD DEL FRENTE: 00.12

㉖ NUMERO DE ESQUINAS: 0

AVALUO DEL LOTE (sin centavos)

CROQUIS

#27797/97



FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

㉗ sin edificación 1 [✓]; con edificación 2 [x]

USO DEL AREA SIN EDIFICACION

㉘ sin uso 1 [✓]; el mismo que la construcción 2 [ ]; otro uso 3 [ ]

㉙ otro uso

㉚ NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS: 00

㉛ NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION: 01

㉜ TOTAL DE BLOQUES: 00

observaciones

casa en construcción

Luis - Fabian

17-02/97

Carbaso y ...

2640

DATOS DEL PROPIETARIO

MODO DE PROPIEDAD

1 [ ] UN SOLO PROPIETARIO
2 [ ] HERENCIA INDIVISA
3 [ ] VARIOS PROPIETARIOS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

1 [ ] OCUPA SOLO EL PROPIETARIO
2 [ ] EN ARRIENDO PARCIAL
3 [ ] EN ARRIENDO TOTAL
4 [ ] OTRO (ESPECIFIQUE)

PERSONERIA	APELLIDOS	NOMBRE	CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.	notaría / TITULO
Anterior	ZAMBRANO MENDOZA	RAMON Y Sra.	130169326-1	2
Actual	ZAMBRANO MORO	RAMON FERNANDO		[illegible]
CODIGO 4				7 A [illegible]

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA)

INDICADORES GENERALES

Nº DEL BLOQUE	Nº DEL PISO	AREA DEL PISO	ESTRUCTURA (1 caña, 2 madera, 3 ladrillo o piedra, 4 hormigón - metal)	PAREDES (1 no tiene, 2 caña, 3 madera o lata, 4 enquinchado (bahareque), 5 ladrillo común, 6 ladrillo industrial o bloque, 7 tabique modular (vidrio, madera))	ENTREPISO INFERIOR O CONTRAPISO (1 tierra, 2 madera, 3 ladrillo, 4 piedra, 5 hormigón)	PISO (1 tierra, 2 madera o encementado, 3 vinyl o granito fundido, 4 baldosa, 5 parquet o mayólica, 6 alfombra, 7 mármol marmetone)	ENTREPISO SUPERIOR TECHO O CUBIERTA (1 caña, 2 cade (paja), 3 madera, 4 zinc, 5ruberoid, 6 asbesto cemento, 7 hormigón, 8 teja)	TUMBADOS (1 no tiene, 2 si tiene)	VENTANAS (1 no tiene, 2 caña, 3 tablero o lata, 4 madera y vidrio, 5 bloque ornamental, 6 madera tipo chazas o hierro, 7 aluminio, 8 madera fina, 9 aluminio de color)	AGUA (1 no tiene, 2 sobrepuestas, 3 empotradas)	ELECTRICIDAD (1 no tiene, 2 sobrepuestas, 3 empotradas)	EQUIPO ESPECIAL (1 no tiene, 2 tiene de 2º orden, 3 tiene de 1º orden)
1	1	0198.02 [illegible]	4	5	5	2	7	1	6	3	3	1
1	2	204.06 [illegible]	4	5	5	2	7	1	6	3	3	1
1	3 [illegible]	204.00 [illegible]	4	5	5	2	7	1	6	3	3	1

REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria

Abg. Elsye Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"

Factura: 002-002-000013956

20151308004P05100

[illegible] RENEE VERA VIVAS

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°	[illegible]

ACTO O CONTRATO:
DECLARATORIA DE [illegible] HORIZONTAL HASTA VEINTE [illegible] DE VIVIENDA

FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE NOVIEMBRE DEL 2015, (16:10)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ZAMBRANO [illegible] FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305[illegible]	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN [illegible]

FECHA DE OTORGAMIENTO: 30 DE NOVIEMBRE DEL 2015, (16:10)

OTORGA: NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTO PROTOCOLIZADO:

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: [illegible]

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ZAMBRANO [illegible] FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	[illegible]

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) SUPLENTE RISKEE RENEE VERA VIVAS

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

AP: DP13-9812-UPTH-15-IR

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes treinta de noviembre del año dos mil quince, ante mí, abogada **ABOGADO RISKEE RENEE VERA VIVAS**, Notario Público Cuarto Suplente del Cantón Manta, según acción de personal DP13-9812-UPTH-15-IR, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, comparece y declara, el señor RAMON FERNANDO ZAMBRANO MERO, por sus propios derecho, soltero, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Manta, quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía cuya copia, agrego a esta escritura; El compareciente es de Nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta.- advertido que fue por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO**, así como examinada que fue en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción,

Ab. Riskee Renee Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a categoría de escritura pública, el texto de la presente minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **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 "RAMON ZAMBRANO MERO" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, el señor RAMON FERNANDO ZAMBRANO MERO, por sus propios derechos. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, soltero, domiciliado en esta ciudad de Manta, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- a) Declara el compareciente, que es dueño y propietario de El lote de terreno ubicado en la calle Doce y Avenida Veintiséis de la Parroquia y Cantón Manta que tiene los siguientes linderos y medidas; POR EL FRENTE; once metros setenta centímetros y calle Doce. POR ATRAS; once metros setenta centímetros y terrenos del señor Domingo Alvia. POR EL COSTADO DERECHO; diecinueve metros cincuenta centímetros y terrenos del señor Tomas España. POR EL COSTADO IZQUIERDO;

dieciocho metros setenta y siete centímetros y propiedad del Señor Erasmo Barcia. TENIENDO UNA SUPERFICIE TOTAL DE; doscientos veintitrés metros cuadrados.- Este predio fue adquirido por compraventa que hiciera a los señores Ramón Zambrano Menéndez y cónyuge, según contrato de Compraventa, realizado en la Notaria primera de El Carmen, el veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y ocho, e inscrita el cuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho.- **TERCERA : DE LA EDIFICACION.**-a) El compareciente 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 "RAMON ZAMBRANO MERO" ubicado en la calle doce entre avenidas veintiséis y veintisiete, de la parroquia y cantón Manta, el mismo que se compone de un bloque general de tres pisos, que alberga cuatro departamentos y una oficina, incorporando un patio distribuidos de acuerdo a las siguientes características y asignación. Departamento 101 ubicado en la planta baja, patio 101 ubicado en la planta baja, terraza 101 ubicado en la primera planta alta; Departamento 201 ubicado en la primera planta alta, departamento 301 ubicado en la segunda

Ab. Elsye Cedeño Menéndez / Notario Público Cuarto Suplente / Manta - Ecuador

planta alta; Departamento 302 ubicado en la segunda planta alta; oficina ubicada en la segunda planta. Con las siguientes área generales: Área total de Terreno: Doscientos veintitrés metros cuadrados, área neta de quinientos noventa y siete coma doce metros cuadrados; área común total de doscientos ochenta y dos coma noventa metros cuadrados; y, área total de ochocientos ochenta coma cero dos metros cuadrados.- **b)** Mediante Resolución Administrativa Número 0040-ALC-M-JOZC, de fecha veintiséis de octubre del dos mil quince, emitido el Ingeniero. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO, Alcalde 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 "RAMON ZAMBRANO MERO", ubicado en la calle doce entre avenidas veintiséis y veintisiete, de la parroquia y cantón Manta.- **CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, el señor RAMON FERNANDO ZAMBRANO MERO, declara que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado Edificio denominado "RAMON ZAMBRANO MERO", singularizado en la cláusula tercera de este

contrato, otorgándosele la clave catastral número uno cero seis cero siete cero tres 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 ANTONIA SEGURA BRAVO, matrícula número : Trece guión mil novecientos setenta y siete guión diecisiete, 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 firman conmigo en

Ab. Rosa Rene Vera Vinza
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-

RAMON FERNANDO ZAMBRANO MERO
C.C.No. 130571470-9

NOTARIA 04
MANTA

Abg. Riskee Renee Vera Vivas
NOTARIO PUBLICO CUARTO SUPLENTE DEL CANTON MANTA

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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

Ficha Registral-Bien Inmueble
528

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-15000173, certifico hasta el día de hoy 03/12/2015 16:02:04, la Ficha Registral Número 528.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX   Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: viernes, 22 de febrero de 2008   Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

El lote de terreno ubicado en la calle Doce y Avenida Veintiseis de la Parroquia y Canton Manta el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE; once metros setenta centímetros y calle Doce. POR ATRAS; once metros setenta centímetros y terrenos del señor Domingo Alvia. POR EL COSTADO DERECHO; diecinueve metros cincuenta centimetros y terrenos del señor Tomas España. POR EL COSTADO IZQUIERDO; dieciocho metros setenta y siete centímetros y propiedad del Señor Erasmo Barcia. TENIENDO UNA SUPERFICIE TOTAL DE; docientos veintitres metros cuadrados. SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	6	02/ene./1995	4	4
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	836	04/jun./1998	577	577

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 02 de enero de 1995   **Número de Inscripción:** 6   Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA   **Número de Repertorio:** 14   Folio Inicial:4
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA   Folio Final:4
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 1994
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

La tatalidad del terreno ubicado en la calle Doce y Avenida Veintiseis de la parroquia Manta y Canton Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1301693251	ZAMBRANO MENENDEZ RAMON AUXILIADOR	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1302635681	MERO PARRAGA LADYS LORGIA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000000038155	DELGADO MUENTES VIRGINIA MARGARITA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000000038154	FERNANDEZ PARRAGA MARCOS TULIO	CASADO(A)	MANTA	

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

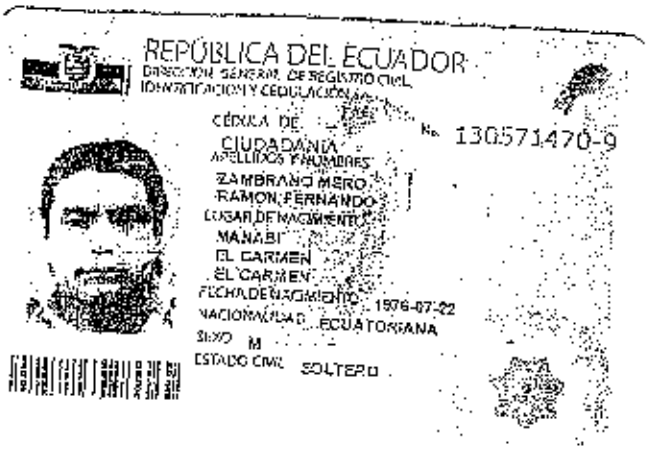
Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	17	05/ene./2000	79	

Abg. Rafael Vera Vera
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
03 DIC. 2015

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 04 de junio de 1998   **Número de Inscripción:** 836   Tomo:1



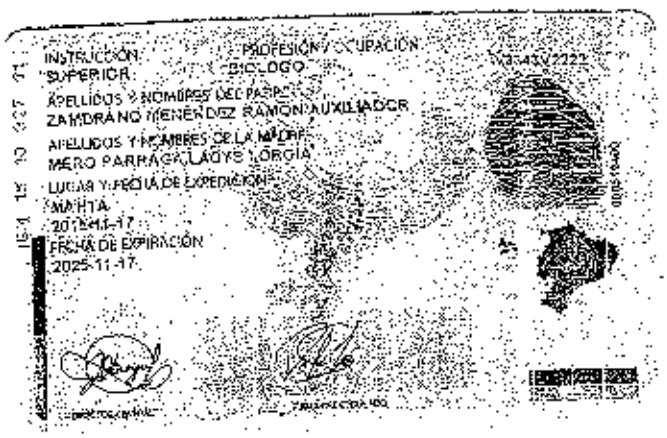
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130571470-9

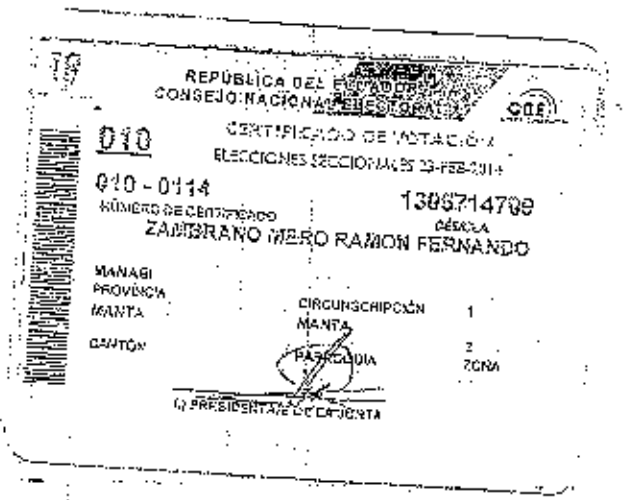
APELLIDOS Y NOMBRES
ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
EL CARMEN
EL CARMEN

FECHA DE NACIMIENTO 1976-07-22
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN Y OCUPACIÓN BIOLOGO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZAMBRANO MENENDEZ RAMON AUXILIADOR
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MERO PARRAGA LAOYS LORGIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-11-17
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-11-17



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

010

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

010 - 0114
NÚMERO DE CERTIFICADO

1305714709
CÉDULA

ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 1
MANTA
PARROQUIA 2
ZONA

PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Ab. Riskee Renee Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
Ab. Riskee Renee Vera Vivas
NOTARIO SUPLENTE

Nombre del Cantón: EL CARMEN **Número de Repertorio:** 1762 Folio Inicial:577

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE EL CARMEN Folio Final:577

Cantón Notaria: EL CARMEN

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 21 de mayo de 1998

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

El lote de terreno ubicado en la calle doce y Avenida veintiseis de la parroquia y cantón Manta. Teniendo una superficie total de Doscientos veintitres metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000381177	ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301693261	ZAMBRANO MENENDEZ RAMON AUXILIADOR	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1302655681	MERO PARRAGA LADYS LORGIA	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	6	02/ene./1995	4	4

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
<<Total Inscripciones>>	2

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

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

Emitido a las : 16:02:04 del jueves, 03 de diciembre de 2015

A peticion de: ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO

Elaborado por: JANETH MAGALI PIGUAVE FLORES

1308732666

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

AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI

Firma del Registrador (E)

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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

03 DIC. 2015

GAD Manta

No. 1878-SM-E-SMC
Manta, Noviembre 9 de 2015

Señor
Ramón Fernando Zambrano Mero
Ciudad

De mi consideración:

Por disposición del señor Alcalde, para conocimiento y fines pertinentes, anexo resolución administrativa No. 0040-ALC-M-JOZC de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "Ramón Zambrano Mero", de propiedad del Sr. Ramón Fernando Zambrano Mero, ubicada en la calle 12 entre avenida 26 y 27 con clave catastral No. 1060703000 de la parroquia Manta, cantón Manta, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

GAD Manta

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0040-ALC-M-JOZC
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO " RAMON ZAMBRANO MERO"

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 actuen 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; 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".

Ab. Santiago Fierro Vera Notario Público Cuarto 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 constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

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

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

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

Que, en atención al trámite No. 10194, referente al Oficio No. 970-DOPT-JOC, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, relativo a la comunicación presentada por el señor Ramón Zambrano Mero, quien solicita la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "Ramón Zambrano Mero" ubicado en la calle 12 entre avenidas 26 y 27 de la Parroquia Manta, Cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 0970-DPOT-JOC, de fecha 28 de septiembre de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica que con respecto a la solicitud de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal a la propiedad del señor Ramón Zambrano Mero, ubicada en la calle 12 entre avenida 26 y 27 de la Parroquia y Cantón Manta, informa:

> **1.- ANTECEDENTE:** Que, conforme a la documentación que se anexa al expediente del señor Ramón Zambrano Mero, es propietario de un bien inmueble ubicado en la calle 12 entre avenidas 26 y 27, con clave catastral No. 1060703000 de la Parroquia Manta, Cantón Manta; Que, conforme al permiso No. 178 (2002) con fecha 02 de mayo de 2002, se aprobó el permiso de construcción de la edificación, actualización del permiso No. 199-1020 del 22 de octubre de 1998. Que, de acuerdo al certificado de solvencia emitido por la Registraduría de la Propiedad con fecha 09 de septiembre de 2015 el predio descrito se encuentra libre de gravamen... Que de acuerdo al memorando No. 1047-DACRM-DCR-15 de fecha 21 de septiembre de 2015, la Dirección de Avalúos, Catastros y Registro, en su parte pertinente señala: "...El código catastral 1060703000 se encuentra ubicada en la Calle 12 entre avenidas 26 y 27, área del predio 223,00m2, de propiedad del señor Ramón Fernando Zambrano Mero, según escritura de compraventa protocolizada en la Notaría Primera del cantón El Carmen de fecha 21 de Mayo de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha Junio 04 del mismo año de su otorgamiento.
>
> Dicho código catastral a la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales.

Ab. Wiskee Renee Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio "RAMON ZAMBRANO MERO", se compone de un bloque general de tres pisos, que alberga cuatro departamentos y una oficina, incorporando un patio, distribuidos de acuerdo a las siguientes características y asignación. Departamento 101 ubicado en la planta baja, patio 101 ubicado en la planta baja, terraza 101 ubicado en la primera planta alta; Departamento 201 ubicado en la primera planta alta; departamento 301 ubicado en la segunda planta alta; Departamento 302 ubicado en la segunda planta alta, oficina ubicada en la segunda planta alta.

3.- AREAS GENERALES

- **AREA TOTAL DE TERRENO: 223.00m2**
- **AREA NETA: 597.12m2**
- **AREA COMUN TOTAL: 282.90m2**
- **AREA TOTAL: 880,02m2**

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del Edificio "RAMON ZAMBRANO MERO", y, por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la declaratoria de propiedad horizontal articulo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "RAMON ZAMBRANO MERO", de propiedad del señor Ramón Fernando Zambrano Mero.

Que, mediante memorando No. 2133-DGJ-GVG-2015, de fecha 12 de octubre de 2015 suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a la comunicación presentada por el señor Ramón Zambrano Mero, en la cual solicita la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "RAMON ZAMBRANO MERO" ubicado en la calle 12 entre avenida 26 y 27 de la Parroquia Manta, Cantón Manta; en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por 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 **"RAMON ZAMBRANO MERO"**, por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Ramón Fernando Zambrano Mero, por cuanto cumple con los parámetros

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta

técnicos que se ameritan 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 **"RAMON ZAMBRANO MERO"**, de propiedad del señor Ramón Zambrano Mero, ubicado en la calle 12 entre avenidas 26 y 27, con clave catastral No. 1060703000 de la Parroquia Manta, 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 h) e I) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD Manta.

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "RAMON ZAMBRANO MERO", de propiedad del señor Ramón Fernando Zambrano Mero, ubicada en la calle 12 entre avenida 26 y 27 con clave catastral No. 1060703000 de la Parroquia Manta, Cantón Manta; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

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

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

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

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

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
youtube.com/MunicipioManta

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:
911

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

COMPROBANTE DE PAGO
000079940

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC:	1305144409
NOMBRES :	ZAMBRANO VERO RAMON FERNANDO
RAZÓN SOCIAL:	
DIRECCIÓN :	CALLE 12 Y AVDA. 26

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:	
AVALÚO PROPIEDAD:	
DIRECCIÓN PREDIO:	

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO:	393127
CAJA:	MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO:	16/11/2015 14:10:29

AREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 14 de febrero de 2016
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

USD 1.25

Nº 075764

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO. ubicada CALLE 12 AVE. 25 MANTA AVALUO COMERCIAL PRESENTE cuyo $219216.98 DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISEIS DOLARES CON 98/100 CTVS asciende a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Manta, 23 de NOVIEMBRE del 2015

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 104875

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 .....
ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO .....

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

Manta, ... 26 de ... Noviembre ... de 20 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1060703000 CALLE 12 AVE. 26 MANTA

Manta, veinte y seis de noviembre del dos mil quince

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Sra. Julian Rodriguez
RECAUDACIÓN

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: 2015.13.08.004.P05100.-** DOY FE.-

Ab. Paskye Romer Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal

EDIFICIO

"RAMON ZAMBRANO MERO"

CANTON MANTA

PARROQUIA MANTA

Propietario:

SR. RAMON ZAMBRANO MERO

AGOSTO 2015

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

APROBADO: [illegible]

HASTA: [illegible]

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: [illegible]

Manta, Agosto del 2015

Ingeniero
Jorge Orley Zambrano Cedeño
ALCALDE DE SAN PABLO DE MANTA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, adjunto a la documentación que acompaña este expediente, sírvase considerar la realización del Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio **"RAMON ZAMBRANO MERO"** de mi propiedad, ubicada en la Parroquia Manta del Cantón Manta, en la calle 12 entre avenida 26 y 27, con la finalidad de que disponga a la Dependencia pertinente el análisis respectivo y de ser factible su aprobación final.

Por la pronta atención que le brinde a mi petición le anticipo mis agradecimientos, no sin antes augurarle éxitos en sus funciones.

Atentamente,

SR. RAMON ZAMBRANO MERO
PROPIETARIO

1.- DEFINICIÓN DE TÈRMINOS.
1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo el área del patio.

1.3.- ÀREA COMÙN.

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

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.
Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefonica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALÌCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.
Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

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

- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

El señor **RAMON ZAMBRANO MERO,** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio **"RAMON ZAMBRANO MERO",** para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el Edificio **"RAMON ZAMBRANO MERO"** se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee el Código Catastral No. 1060703000, el predio se encuentra ubicado en la Parroquia Manta del Cantón Manta, calle 12 entre avenidas 26 y 27, área del predio 223,00 m2, de propiedad del señor Ramón Fernando Zambrano Mero, según escritura de compraventa protocolizada en la notaría Primera del cantón El Carmen de fecha 21 de Mayo de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha Junio 04 del mismo año de su otorgamiento. Dicho código catastral (1060703000) a la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales. Poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por el frente (NORTE):	11.70 Calle 12
Por atrás (SUR):	11.70 Domingo Alvia
Por el costado derecho: (ESTE):	19.50 Tomas España
Por el costado izquierdo (OESTE):	18.77 Erasmo Barcia
AREA TOTAL:	**223.00 m2**

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La edificación se compone de un bloque general de tres pisos, que alberga cuatro departamentos y una oficina, incorporando un patio, distribuidos de acuerdo a las siguientes características y asignación:

- **DEPARTAMENTO 101:** Ubicado en la planta baja
- **PATIO 101**: Ubicado en la planta baja
- **TERRAZA 101:** Ubicado en la primera planta alta

- **DEPARTAMENTO 201**: Ubicado en la primera planta alta

- **DEPARTAMENTO 301**: Ubicado en la segunda planta alta
- **DEPARTAMENTO 302:** Ubicado en la segunda planta alta
- **OFICINA**: ubicado en la segunda planta alta

El Edificio **"RAMON ZAMBRANO MERO"** presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Losa de Hormigón Armado
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera

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

DEPARTAMENTO 101 (194.90 m2)

Se desarrolla en el nivel 0.00 y está conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, 4 dormitorios y cada uno con sus respectivos baños generales (4 baños), 1 baño social, 1 bodega ,un patio y un garaje, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja se accede a él principalmente desde el área común existente para este nivel (soportal) y además posee un ingreso posterior a la cocina desde el patio 101, el mismo que pertenece a este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con área común soportal con 9.55 m.
Por el Sur: Lindera con terrenos de Domingo Alvia con 11.70 m.
Por el Este: Lindera con terrenos de Tomás España con 14.81 m., de este punto 90° hacia el oeste con área común escalera con 1.15 m, de este punto 90° hacia el norte

con área común escalera en 1.58 m, de este punto 90° hacia el oeste con área común escalera con 1.00 m, de este punto 90° hacía el norte con área común escalera con 1.06 m.
Por el Oeste: Lindera con terreno de Erasmo Barcia con 16.72 m.

TERRAZA 101 (4.50 m2)

Conformado por el espacio abierto, se encuentra ubicado en la parte posterior del edificio, en el nivel +2.40; perteneciendo al departamento 101 y se accede por el patio del mismo; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con área espacial
Por abajo: Lindera departamento 101 y patio perteneciente al departamento 101
Por el Norte: Lindera con departamento 101 con 1.55 m.
Por el Sur: Lindera con área espacial con 1.72 m.
Por el este: Lindera con área espacial con 2.85 m.
Por el oeste: Lindera con área espacial con 1.23 m, de este punto 94° hacia el este con 0.08 m, de este punto 90° hacia el norte con 1.41 m.

DEPARTAMENTO 201 (209,00m2)

Se desarrolla en el nivel +3.00 y está conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina,
5 dormitorios, 3 dormitorios con sus respectivos baños generales, 1 baño general, 2 balcones y una terraza ubicada en su parte posterior, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la primera planta alta se accede a él principalmente desde el área común existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con departamento 301, 302 y oficina
Por abajo: Lindera departamento 101, área común soportal y área común garaje
Por el Norte: Lindera con área espacial con 11.70 m.
Por el Sur: Lindera con área espacial con 5.91 m, de este punto 57° hacía el sur con 1.46 m. de este punto 148° hacia el sur con 1.30 m, de este punto 86° hacia el oeste con 6.60 m.
Por el Este: Lindera con área espacial con 1.30 m, de este punto 148° hacía el norte con 1.46 m, de este punto 57° hacia el este con 5.91 m, de este punto 90° hacia el norte con área espacial con 10.82 m, de este punto 90° hacia el oeste con área común escalera con 2.15 m, de este punto 90° hacia el norte con área común escalera con 2.58 m, de este punto 90° hacia el oeste con área común escalera con 1.10 m, de este punto 90° hacia el norte con área común escalera con 1.20 m, de este punto 90° hacia el este con área común escalera con 3.25 m, de este punto 90° hacia el área con área espacial con 3.05 m.
Por el Oeste: Lindera con área espacial con 7.82 m, de este punto 90° hacia el este con área común ducto con 2.65 m, de este punto 90° hacia el norte con área común ducto con 1.10 m, de este punto 90° hacia el oeste con área común ducto con 2.654 m, de este punto 90° hacia el norte con área espacial con 10.85 m.

DEPARTAMENTO 301 (72.27 m2.)

Se desarrolla en el nivel +5.88 y está conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, 2 dormitorios, 2 baños generales y un balcón, corresponde a un

departamento unifamiliar ubicado en la segunda planta alta se accede a él principalmente desde el área común existente para este nivel.
Poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con área común terraza
Por abajo: Lindera con el departamento 201
Por el Norte: Lindera con área espacial con 4.00 m.
Por el Sur: Lindera con departamento 302 con 1.48 m., de este punto 90° hacia el norte con departamento 302 con 0.20 m., de este punto 90° hacia el oeste con departamento 302 con 5.10 m., de este punto 90° hacia el norte con área común ducto con 0.90 m., de este punto 90° hacia el oeste con área común ducto con 2.65 m.
Por el Este: Lindera con oficina con 6.25 m., de este punto 90° hacia el este con oficina con 4.07m., de este punto 90° hacia el sur con área común pasillo con 1.10 m., de este punto 90° hacia el este con área común pasillo con 0.41 m., de este punto con ¼ de arco con dirección hacia el sur con área común pasillo con 1.18 m, de este punto en línea recta hacia el sur con área común pasillo y parte del departamento 302 con 3.85 m.
Por el Oeste: Lindera con área común ducto con 0.90 m., de este punto 90° hacia el oeste con área común ducto con 2.65 m, de este punto 90° hacia el norte con área espacial con 10.85 m.

DEPARTAMENTO 302 (79.21 m2.)
Se desarrolla en el nivel +5.88 y está conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, 2 dormitorios y 2 baños generales, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la segunda planta alta se accede a él principalmente desde el área común existente para este nivel.
Poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con área común terraza
Por abajo: Lindera con el departamento 201
Por el Norte: Lindera con área común ducto y departamento 301 con 7.75 m., de este punto 90° hacia el sur con departamento 301 con 0.20 m., de este punto 90° hacia el este con departamento 301 con 1.48, de este punto 90° hacia el norte con departamento 301 con 0.76, de este punto 90° hacia el este con área común pasillo y ducto con 2.47 m.
Por el Sur: Lindera con área espacial con 4.06 m, de este punto 86° hacia el norte con área espacial con 2.37 m, de este punto 90° hacia el este con área espacial con 7.65 m.
Por el Este: Lindera con área espacial con 6.46 m.
Por el Oeste: Lindera con área espacial con 8.02 m.

OFICINA (37.24 m2.)
Se desarrolla en el nivel +5.88 y está conformado por los ambientes sala de espera, 1 baños social, gerencia y un balcón, ubicado en la segunda planta alta y se accede a él principalmente desde el área común existente para este nivel.
Poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con área común terraza
Por abajo: Lindera con el departamento 201
Por el Norte: Lindera con área espacial con 7.70 m.
Por el Sur: Lindera con departamento 301 con 4.07 m., de este punto 90° hacia el norte con área común pasillo con 3.00 m., de este punto 90° hacia el este con área común pasillo y escalera con 3.63m.
Por el Este: Lindera con área espacial con 3.25 m.

Por el Oeste: Lindera con departamento 301 con 6.25 m.

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO			
PLANTAS	AREA NETA m2	ÁREA COMUN m2	ÁREA TOTAL m2
PLANTA BAJA	194.90	28.10	223.00
PLANTA ALTA 1	213.50	12.32	225.82
PLANTA ALTA 2	188.72	26.88	215.60
TERRAZA	0.00	215.60	215.60
TOTAL	**597.12**	**282.90**	**880.02**

4.2.- AREAS GENERALES

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

4.2.1.- TERRENO 223.00 m2
4.2.2.- AREA NETA TOTAL 597.12 m2
4.2.3.- AREA COMUN TOTAL 282.90 m2
4.2.4.- AREA TOTAL 880.02 m2

APROBACIONES
MANTA ... DE ... 20...

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

5.0.- CUADRO DE CÀLCULO DE AREAS Y ALÌCUOTAS

EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO					
DEPARTAMENTOS	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO 101 (PLANTA BAJA)	194.90	0.3264	72.79	92.34	287.24
TERRAZA 101 (PLANTA ALTA)	4.50	0.0075	1.68	2.13	6.63
TOTAL DEPARTAMENTO 101	199.40	0.3339	74.47	94.47	293.87
DEPARTAMENTO 201	209.00	0.3500	78.05	99.02	308.02
DEPARTAMENTO 301	72.27	0.1210	26.99	34.24	106.51
DEPARTAMENTO 302	79.21	0.1327	29.58	37.53	116.74
OFICINA	37.24	0.0624	13.91	17.64	54.88
TOTAL	597.12	1.0000	225.00	282.90	880.02

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: ...

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El terreno donde se implanta el Edificio **"RAMON ZAMBRANO MERO"** se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee el Código Catastral No. 1060703000, el predio se encuentra ubicado en la Parroquia Manta del Cantón Manta, calle 12 entre avenidas 26 y 27, área del predio 223,00 m2, de propiedad del señor Ramón Fernando Zambrano Mero, según escritura de compraventa protocolizada en la notaría Primera del cantón El Carmen de fecha 21 de Mayo de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha Junio 04 del mismo año de su otorgamiento.
La edificación se compone de un bloque general de tres pisos, que alberga cuatro departamentos y una oficina, incorporando un patio, distribuidos de acuerdo a las siguientes características y asignación:

PLANTA BAJA

- **DEPARTAMENTO 101:** Sala – comedor – cocina – patio – terraza - 4 dormitorios con sus respectivos baños generales – 1 baño social – 1 bodega – 1 garaje.

PLANTA ALTA 1

- **DEPARTAMENTO 201:** Sala – comedor – cocina – 5 dormitorios, 3 de ellos con sus respectivos baños generales – 1 baño general – terraza – balcón

PLANTA ALTA 2

- **DEPARTAMENTO 301:** Sala – comedor – cocina – 2 dormitorios – 2 baños generales – balcón.
- **DEPARTAMENTO 302:** Sala – comedor – cocina – 2 dormitorios – 2 baños generales.
- **OFICINA:** Sala de espera – 1 baño social – gerencia - balcón.

El Edificio **"RAMON ZAMBRANO MERO"** presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado

Cubierta:	Losa de Hormigón Armado
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera

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

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

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

CAPITULO 4.

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

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

k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

DEPARTAMENTOS	AREA NETA M2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	194.90	32.64
TERRAZA 101	4.50	0.75
TOTAL PLANTA BAJA	**199.40**	**33.39**
DEPARTAMENTO 201	209.00	35.00
TOTAL PLANTA ALTA 1	**209.00**	**35.00**
DEPARTAMENTO 301	72.27	12.10
DEPARTAMENTO 302	79.21	13.27
OFICINA	37.24	6.24
TOTAL PLANTA ALTA 2	**188.72**	**31.61**
TOTAL	**597.12**	**100.00**

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento

y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.

- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios podrán ellos convocarse con el respaldo de por lo menos el 30% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, de la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.
Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios podrán participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se agregarán a la 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 departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

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

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

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

a) Nombrar y remover al director de la asamblea y al administrador definitivo y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio..

l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

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

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

CAPITULO 8.

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

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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 **"RAMON ZAMBRANO MERO".**

b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.

c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.

d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

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

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

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"RAMON ZAMBRANO MERO",** solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que

tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.

b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.

c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.

d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.

e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.

f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.

h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.

i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.

j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.

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

l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.

m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio **"RAMON ZAMBRANO MERO"**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.

p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.

q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.

t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

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

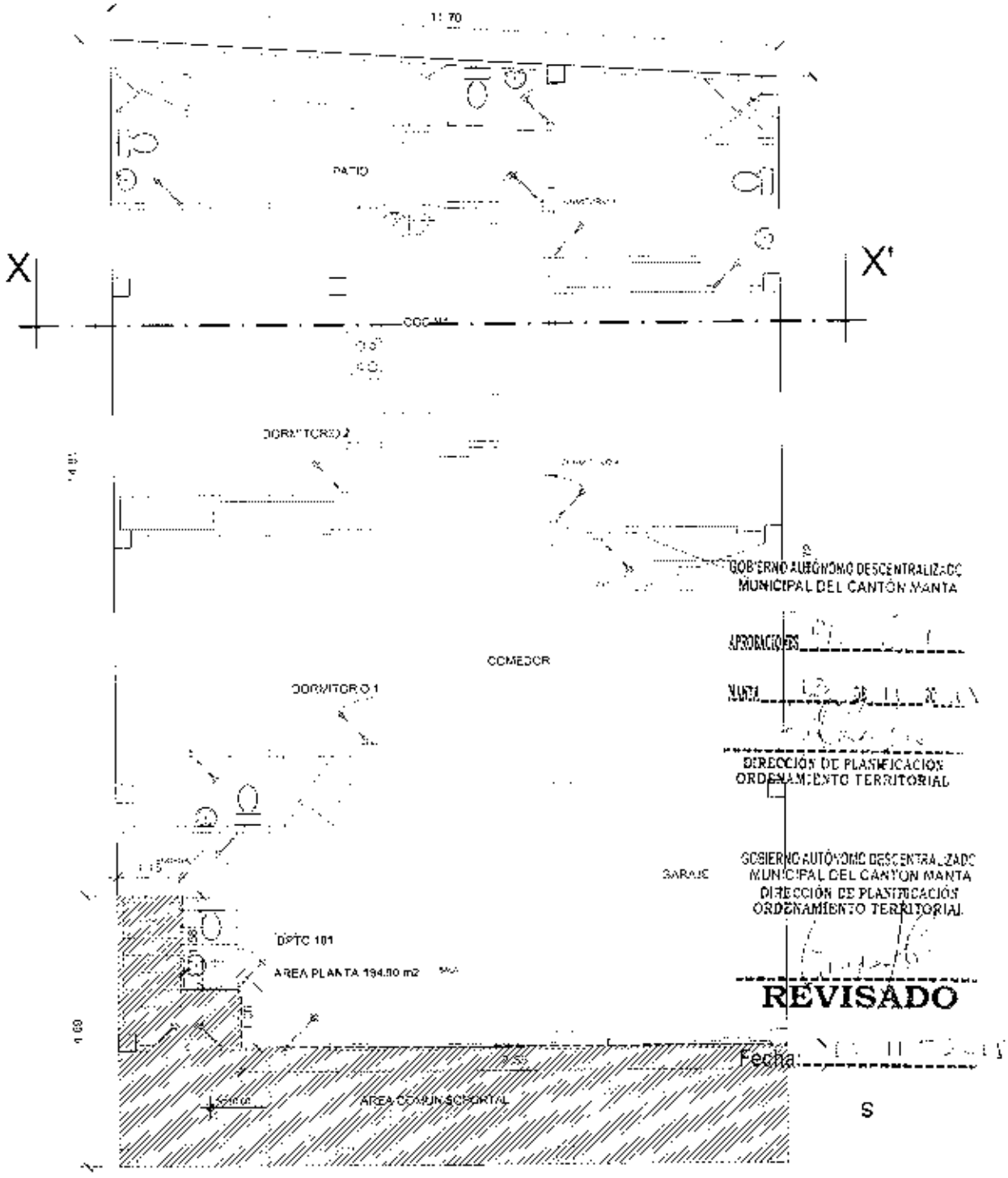
CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

Técnico Responsable
ING. LISIMACO ZAMBRANO SANCHEZ
Reg. Prof. 01-13-613



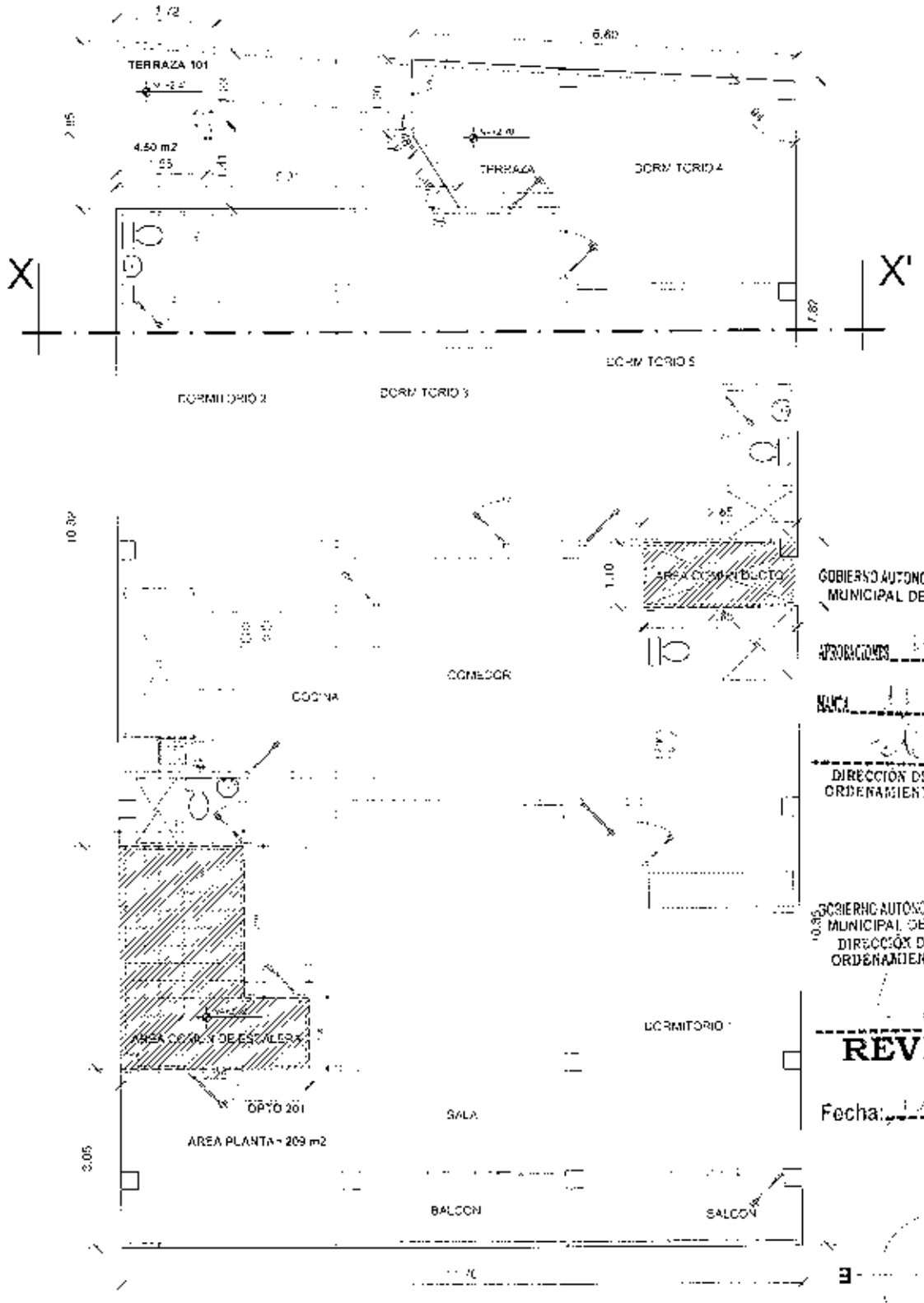
PLANTA BAJA

ESCALA 1:100

AREA DE TERRENO	223.00 m2
AREA COMUN SOPORTAL	24.00 m2
AREA COMUN ESCALERA	4.10 m2

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO Y SRA.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

APROBACIONES

MANTA 11 DE 11 20

DIRECCION DE PLANIFICACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 16 11 2

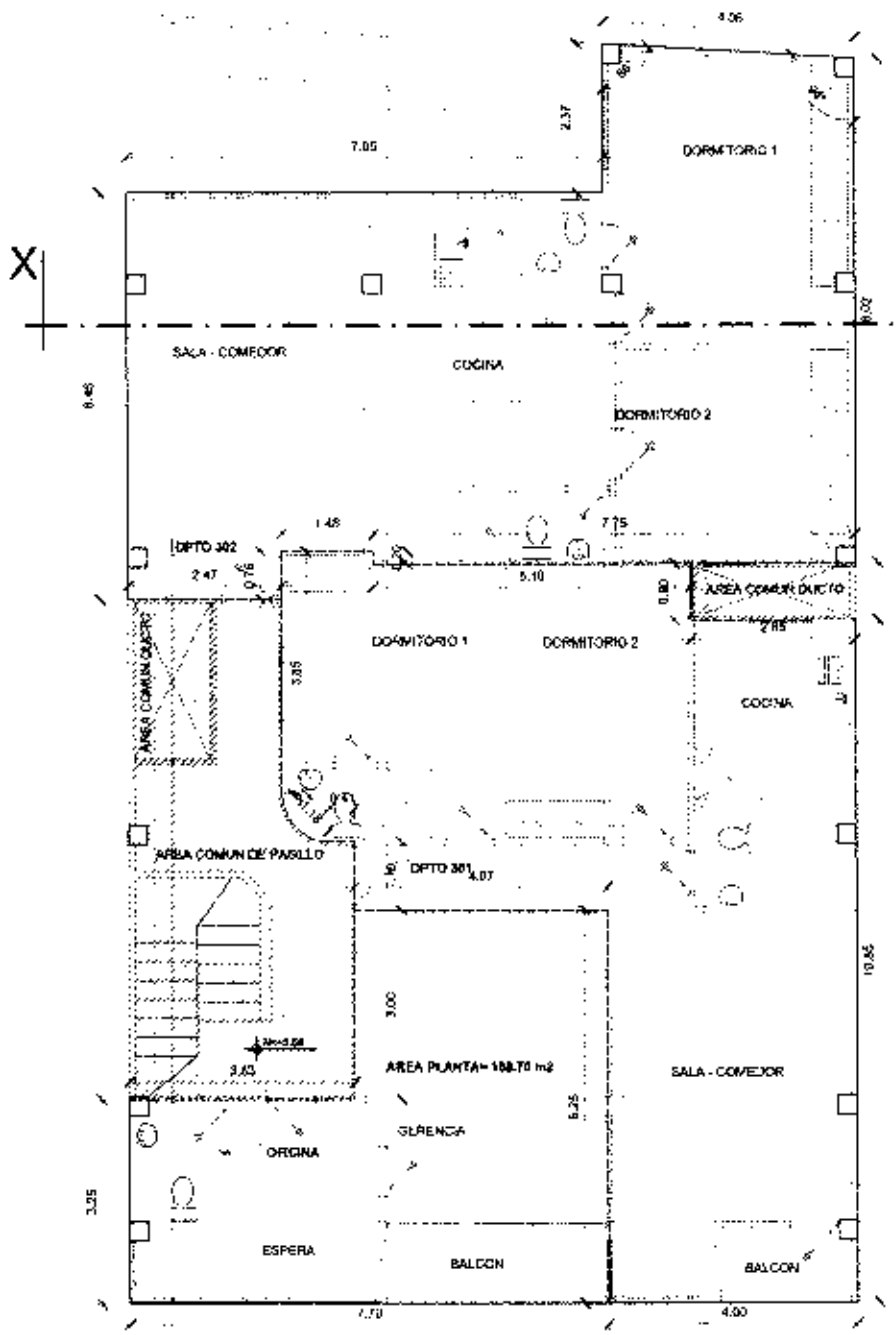
PLANTA ALTA 1

ESCALA 1:100

AREA DPTO. 201 209.00 m2
AREA COMUN 12.32 m2

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO Y SRA.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIONES
MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha:

S

3 O

N

PLANTA ALTA 2

ESCALA 1:100

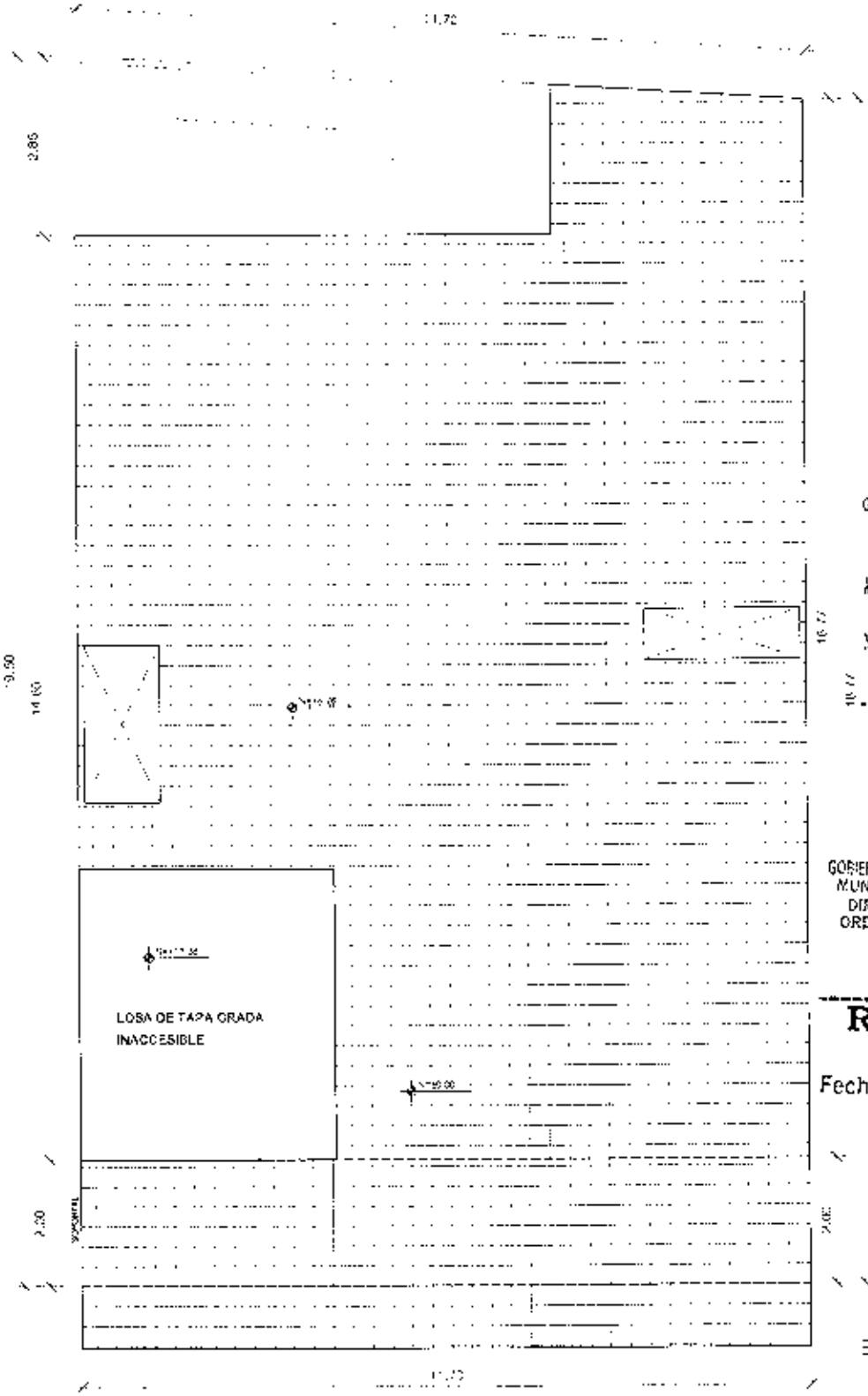
AREA DPTO. 301-302-oficina	188.72 m2
AREA COMUN	26.88 m2

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO Y SRA.

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO — AGOSTO 2015

ING. ISRAEL ZAMBRANO S.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

APROBACIONES

MANTA ..... DE ..... 20 .....

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: .....

S

E O

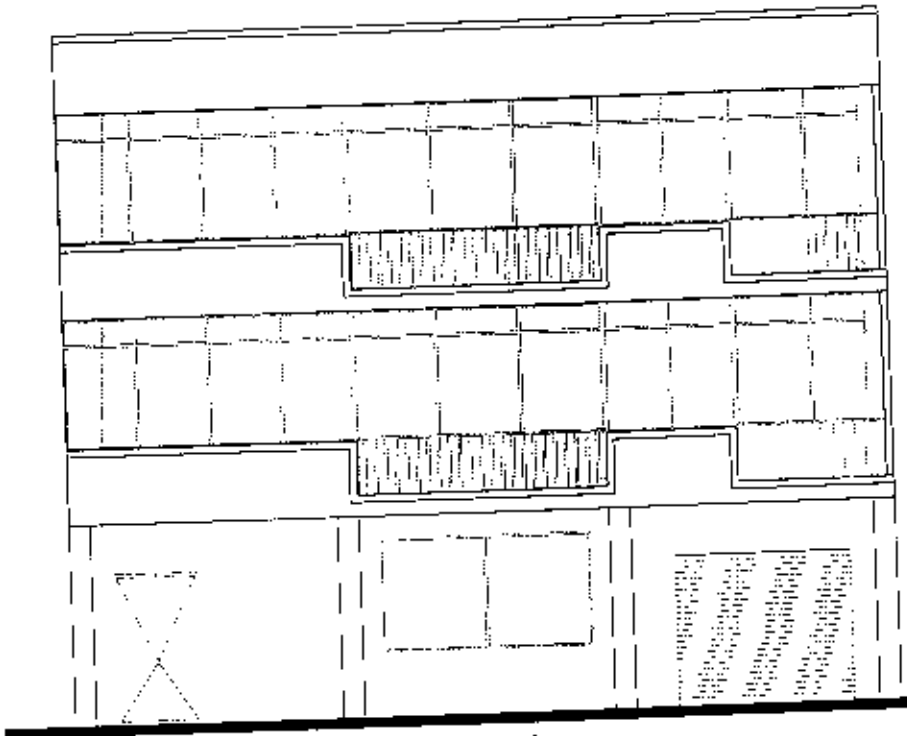
N

IMPLANTACION GENERAL

ESCALA 1:100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO Y SRA.



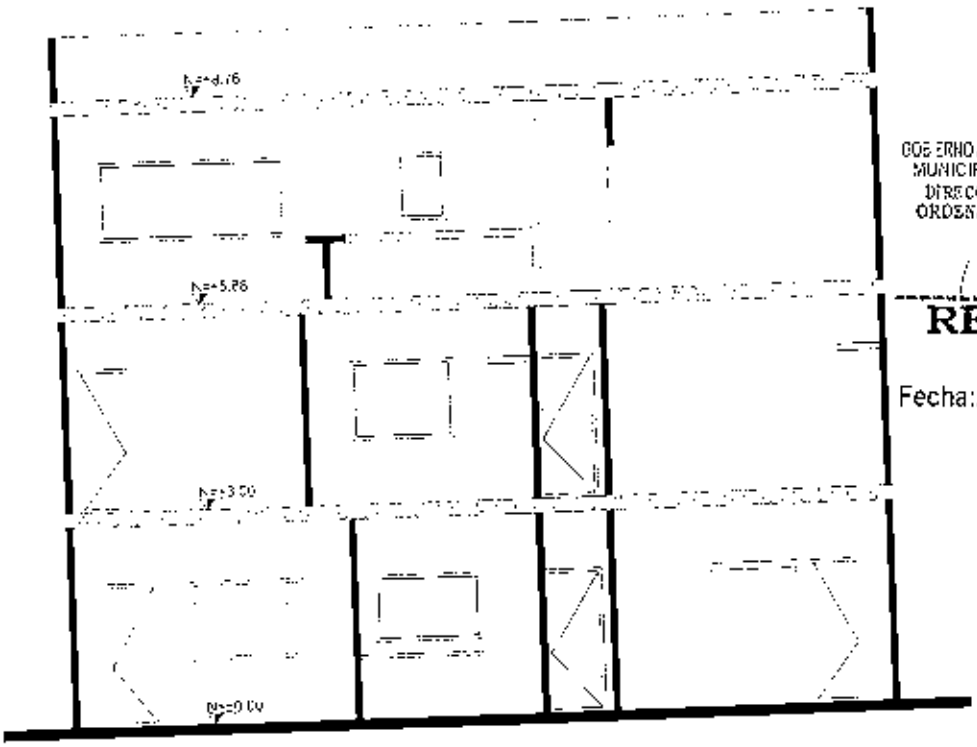
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES

HASTA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FACHADA FRONTAL
ESCALA 1:100



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

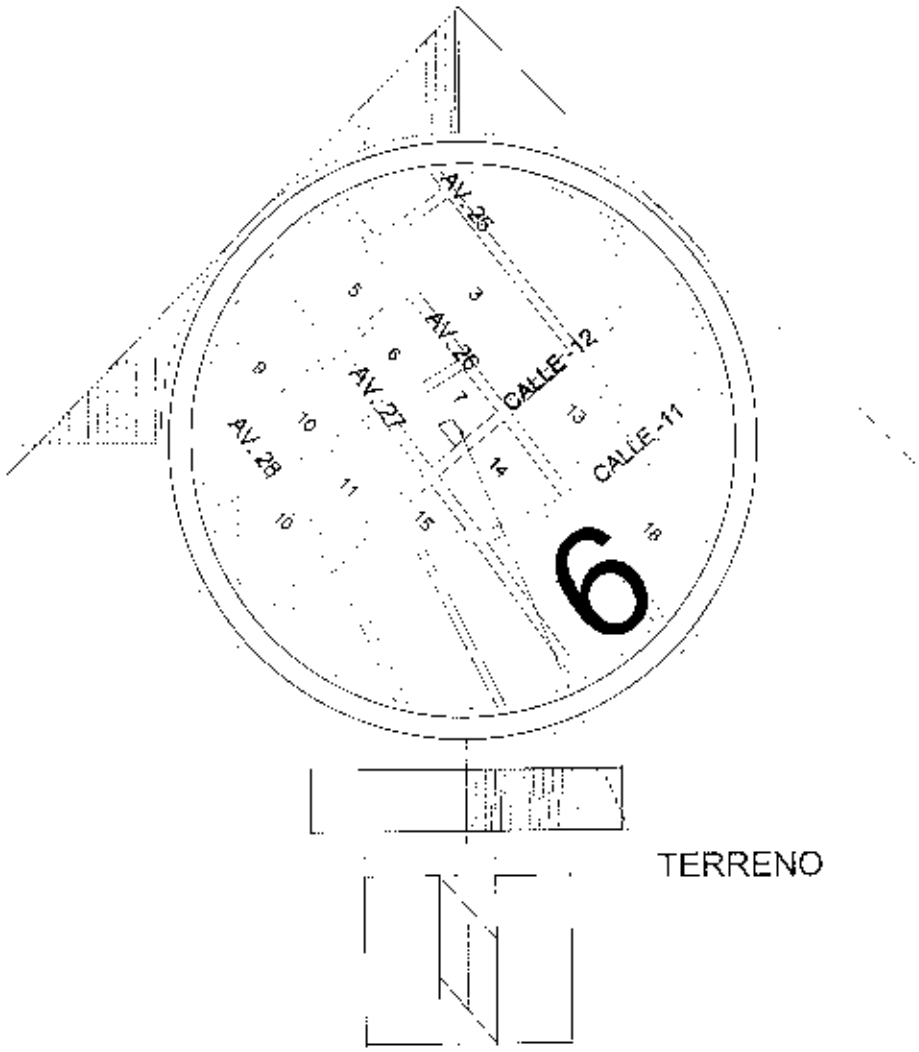
REVISADO

Fecha:

CORTE X - X'
ESCALA 1:100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO Y SRA.



UBICACION

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO RAMON ZAMBRANO MERO Y SRA.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

FECHA DE INGRESO:	QUIEN RECEPTA DATOS:
CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES y/o RAZON:	
CEDULA DE IDENT. y/o RUC.:	
CELUAR - TLFNO.:	

RUBROS

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

TIPO DE TRAMITE:

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:

FIRMA DEL INSPECTOR: FECHA:

INFORME TÈCNICO:

FIRMA DEL TÈCNICO FECHA:

INFORME DE APROBACIÒN:

FIRMA DEL DIRECTOR

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

528

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-15000173, certifico hasta el día de hoy 18/11/2015 17:09:39, la Ficha Registral Número: 528

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: viernes, 22 de febrero de 2008
Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

El lote de terreno ubicado en la calle Doce y Avenida Veintiseis de la Parroquia y Cantón Manta, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas; POR EL FRENTE; once metros setenta centimetros y calle Doce. POR ATRAS; once metros setenta centimetros y terrenos del señor Domingo Alvia. POR EL COSTADO DERECHO; diecinueve metros cincuenta centimetros y terrenos del señor Tomas España. POR EL COSTADO IZQUIERDO; dieciocho metros setenta y siete centimetros y propiedad del Señor Erasmo Barcia. TENIENDO UNA UPERFICIE TOTAL DE; docientos veintitres metros cuadrados. SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	6	02/ene./1995	4	4
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	836	04/jun./1998	577	577

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 02 de enero de 1995
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TERCERA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 1994
Fecha Resolución:

Número de Inscripción: 6
Número de Repertorio: 14

Tomo:1
Folio Inicial:4
Folio Final:4

a.- Observaciones:

La fatalidad del terreno ubicado en la calle Doce y Avenida Veintiseis de la parroquia Manta y Canton Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1301693261	ZAMBRANO MENENDEZ RAMON AUXILIADOR	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1302655681	MERO PARRAGA LADYS LORENA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000038155	DELGADO MUENTES VIRGINIA MARGARITA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000038154	FERNANDEZ PARRAGA MARCOS TULIO	CASADO(A)	MANTA	

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
18 NOV. 2015

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

Libro	Número Inscripción:	Fecha Inscripción	Folio Inicial:	Folio Final
COMPRA VENTA	17	05/ene./2000	79	83

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 04 de junio de 1998
Nombre del Cantón: EL CARMEN

Número de Inscripción: 836
Número de Repertorio: 1762

Tomo:1
Folio Inicial:577

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:577

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 21 de mayo de 1998

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

El lote de terreno ubicado en la calle doce y Avenida veintiseis de la parroquia y cantón Manta. Teniendo una superficie total de Doscientos veintitres metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000038117	ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301693261	ZAMBRANO MENENDEZ RAMON AUXILIADOR	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1302655681	MERO PARRAGA LADYS LORGIA	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	6	02/enc./1995	4	4

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
<< T o t a l I n s c r i p c i o n e s >>	2

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

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

Emitido a las : 17:09:39 del miércoles, 18 de noviembre de 20

A peticion de: ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO

Elaborado por :JANETH MAGALI PIGUAVE FLORES

1308732666

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

AB. CESAR MANUEL PALMA SALAZAR

Firma del Registrador (E)

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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

18 NOV. 2015

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000960001
Dirección: Av. 4to. y Calle 9 - Telf: 261-615 , 261-677

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000330762

1/12/2016 1:25

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
1-06-07-03-300	225.00	$ 40 662.10

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
ZAMBRANO MERO RAMON FERNANDO	

1/12/2016 12:03 MUÑOZ INTRIAGO JEXIC CATERINE

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
CALLE 12 AVE 26 S/N	2016	165993	330762

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	$ 19.26	($ 1.83)	$ 16.43
Intereses por Mora			
MEJORAS 2011	$ 6.08	($ 2.44)	$ 3.64
MEJORAS 2012	$ 4.63	($ 1.54)	$ 3.09
MEJORAS 2013	$ 8.81	($ 2.52)	$ 6.29
MEJORAS 2014	$ 9.31	($ 3.72)	$ 5.59
MEJORAS HASTA 2010	$ 56.71	($ 22.68)	$ 34.03
TASA DE SEGURIDAD	$ 1.41		$ 1.41
TOTAL A PAGAR			$ 79.16
VALOR PAGADO			$ 79.16
SALDO			$ 0.00