| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2016 | 13 | 08 | 05 | P02274 |

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
**DEL EDIFICIO "ANDY"**
**QUE OTORGA:**
**EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**
**DEL CANTON MANTA;**
**A FAVOR DE LOS CONYUGES:**
**VEGA GARCIA FREDY ARMANDO Y QUIROZ MORA**
**ANGELA MARIBEL**
**CUANTIA: INDETERMINADA**
**(DI 2 COPIAS)**
**J.B.**

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los veintisiete (27) días de Julio del año dos mil dieciséis, ante mí ABOGADO CESAR MANUEL PALMA SALAZAR, NOTARIO PÚBLICO ENCARGADO DE LA NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA, mediante acción de personal número tres, seis, seis, uno guion DP trece guion dos mil dieciséis guion IR (3661-DP13-2016-IR) del quince de julio del dos mil dieciséis firmada por el Director Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, Ing. Rafael Saltos Rivas, comparecen los cónyuges **VEGA GARCIA FREDY ARMANDO Y QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL**, portadores de las cédulas de ciudadanía números uno, tres, cero, seis, cinco, cinco, siete, tres, ocho, guion ocho (130655738-8), y uno, tres, cero, seis, tres, cero, cinco, cero, cero, guion dos (130630500-2), de estado civil casados entre sí, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura

1061327

SIN FICHA.

Sello 08/03/16

pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "**SEÑOR NOTARIO:** En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase incorporar una de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "**ANDY**", de propiedad de los cónyuges **VEGA GARCIA FREDY ARMANDO Y QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL,** contenida en las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece a la celebración de la presente escritura pública los cónyuges **VEGA GARCIA FREDY ARMANDO Y QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL,** de estado civil casados entre sí, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, hábiles en derecho para obligarse y contratar, encontrándose domiciliados en esta ciudad de Manta. **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO.-** Los cónyuges **VEGA GARCIA FREDY ARMANDO Y QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL,** son propietarios un bien inmueble consistente en terreno y construcción ubicado en la avenida veinticinco entre las calles once y doce con las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Siete metros noventa centímetros y lindera con avenida veinticinco; **POR ATRÁS:** Ocho metros seis centímetros y lindera con familia Holguín; **POR EL COSTADO DERECHO:** Catorce metros ochenta y cinco centímetros y lindera con propiedad particular; y, **POR EL**

dos (02)

**COSTADO IZQUIERDO:** Trece metros cincuenta y cinco centímetros y lindera con el señor Manuel Quijije Napa. Superficie total: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. Inmueble adquirido de la siguiente manera: **1/3.-** Mediante partición celebrada en la Notaria Cuarta de Manta el 19 de febrero de 2003 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de agosto de 2003 con el número de Inscripción 1491 y número de Repertorio 3510; **2/3.-** Mediante Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarios celebrada en la Notaria Cuarta de Manta el 21 de abril de 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de diciembre de 2005 con el número de Inscripción 3209 y número de Repertorio 6286; **3/3.-** Mediante Rectificación de medidas y linderos y Terminación de Comunidad celebrada en la Notaria Primera de Manta el 16 de julio de 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 03 de agosto de 2015 con el número de Inscripción 2539 y número de Repertorio 6227. Cuyas observaciones y demás detalles se encuentran detallados en la Ficha Registral – Bien Inmueble número 42722, que se adjunta como habilitante; **DOS.-** Mediante Resolución Administrativa NO. 013-ALC-M-E-EVG DE APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ANDY", de veinte de Junio de dos mil dieciséis, mediante la cual Resuelve: **1.-** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"ANDY"**, de propiedad de los señores Vega García Freddy Armando y Sra. Ángela Maribel Quiroz Mora, son propietarios de un predio ubicado en la avenida 25 entre calles 11 y 12, parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1061327000; al amparo de las normas expuestas en el presente resolución; y, acogiendo los informe de Planeamiento y Ordenamiento Territorial – Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.; y, **2.-** Que, la Dirección Municipal

de: Planeamiento; y, Avalúos, Catastro, y Registros, den cumplimento a esta resolución; considerando los informe que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo; **3.-** Notifíquese con esta resolución a la parte interesada. **CLAUSULA TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**.- Con los antecedente expuesto los compareciente **VEGA GARCIA FREDY ARMANDO Y QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL**, en sus calidades de Administradores, únicos y exclusivos propietarios, DECLARAN Y SOMETEN bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble identificado con la Clave Catastral número uno, cero, seis, uno, tres, dos, siete, cero, cero, cero, (1061327000), mencionado en las cláusulas precedentes en el cual se ha construido el Edificio "ANDY", ubicado en la avenida 25 entre calles 11 y 12, parroquia y Cantón Manta, cuyos linderos generales se han anotado anteriormente. **CLAUSULA CUARTA: REGLAMENTO INTERNO**.- La presente Declaratoria de Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento del Edificio "ANDY", que para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente escritura. **CLAUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se protocolizan y forman parte integrante de esta escritura pública los siguientes documentos: **UNO.-** Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal. **DOS.-** Informe Técnico Favorable de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Actas de Aprobación de Planos Arquitectónicos, Acta de Licencia de Construcción de Edificaciones, Licencia de Construcción de Edificaciones. **TRES.-** Cuadro de Alícuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de Linderos del Edificio "ANDY". **CUATRO**.- Un juego completo de planos debidamente aprobados por el Municipio de Manta. **CINCO.-** Reglamento de Propiedad

Horizontal del Edificio "ANDY". **CLAUSULA SEXTA: GASTOS.** Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad será de cuenta de los comparecientes. **CLAUSULA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN**. Los comparecientes aceptan todas las cláusulas precedentes, por ser legales. **CLAUSULA OCTAVA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN**.- Los complaciente se autorizan para que por sí, o por interpuesta persona puedan inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad correspondiente. Usted Señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo necesarias a la plena eficacia de esta escritura, cuya cuantía es indeterminada".- (Firmado) Ab. Gabriel Enrique Giler Mendoza, portador de la matrícula profesional número trece guion dos mil nueve guion ciento ochenta y siete (Nº 13-2009-187) del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

FREDY VEGA
f) Sr. Vega García Fredy Armando
c.c. 130655738-8

Angela Quiroz Mora

f) Sr. Quiroz Mora Ángela Maribel

c.c. 130630500-2

AB. CESAR MANUEL PALMA SALAZAR

NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA (E)

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA № 130655738-8

APELLIDOS Y NOMBRES
VEGA GARCIA FREDY ARMANDO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1968-04-11
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
ANGELA MARIBEL QUIROZ MORA

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMPLEADO
V3343V3444
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
VEGA SALGADO MANUEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GARCIA JOSEFA MARINA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-05-21
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-05-21

FREDY VEGA

5 NOTARÍA
NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
FREDY VEGA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

100
100 - 0215 — NÚMERO DE CERTIFICADO
1306557388 — CÉDULA
VEGA GARCIA FREDY ARMANDO

MANABI — PROVINCIA
MANTA — CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
MANTA — PARROQUIA
ZONA 1

LA PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

# REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

## CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

FREDY VEGA

**Número único de identificación:** 1306557388

**Nombres del ciudadano:** VEGA GARCIA FREDY ARMANDO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 11 DE ABRIL DE 1968

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MASCULINO

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** EMPLEADO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL

**Fecha de Matrimonio:** 20 DE MAYO DE 1993

**Nombres del padre:** VEGA SALGADO MANUEL

**Nombres de la madre:** GARCIA JOSEFA MARINA

**Fecha de expedición:** 21 DE MAYO DE 2015

Información certificada a la fecha: 27 DE JULIO DE 2016

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.07.27 11:35:24 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/

1966417

*La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.*

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 130630500-2
APELLIDOS Y NOMBRES
QUIROZ MORA
ANGELA MARIBEL
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1972-08-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
FREDY ARMANDO
VEGA GARCIA

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE
V4443V4442
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
QUIROZ MANUEL ANTONIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA ALEJANDRINA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-03-11
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-03-11

Angela Quiroz Mora

NOTARÍA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Angela Quiroz Mora

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
004
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

004 - 0079 — NÚMERO DE CERTIFICADO
1306305002 — CÉDULA
QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL

MANABI — PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
MANTA — CANTÓN
MANTA — PARROQUIA
3 — ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

# REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

## CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Angela Quiroz Mora

**Número único de identificación:** 1306305002

**Nombres del ciudadano:** QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 1 DE AGOSTO DE 1972

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** FEMENINO

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** VEGA GARCIA FREDY ARMANDO

**Fecha de Matrimonio:** 20 DE MAYO DE 1993

**Nombres del padre:** QUIROZ MANUEL ANTONIO

**Nombres de la madre:** MORA ALEJANDRINA

**Fecha de expedición:** 11 DE MARZO DE 2014

Información certificada a la fecha: 27 DE JULIO DE 2016

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.07.27 11:35:28 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/

1966427

*La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.*

Seis (06)

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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

**Ficha Registral-Bien Inmueble**
**42722**

**Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16010209, certifico hasta el día de hoy 27/06/2016 16:26:24, la Ficha Registral Número: 42722.**

## INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: martes, 15 de octubre de 2013
Parroquia: MANTA
Información Municipal:

**LINDEROS REGISTRALES:**

MEDIDAS Y LINDEROS RECTIFICADAS : TERRENO UBICADO EN LA AVENIDA VEINTICINCO ENTRE LAS CALLES ONCE Y DOCE QUEDA CORRECTAMENTE CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS. POR EL FRENTE: SIETE METROS NOVENTA CENTÍMETROS Y LINDERA CON AVENIDA VEINTICINCO. POR ATRÁS: OCHO METROS SEIS CENTÍMETROS Y LINDERA CON FAMILIA HOLGUIN. POR EL COSTADO DERECHO: CATORCE METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS Y LINDERA CON PROPIEDAD PARTICULAR. POR EL COSTADO IZQUIERDO: TRECE METROS CINCUENTA Y CINCO CENTÍMETROS Y LINDERA CON EL SEÑOR MANUEL QUIJIJE NAPA. SUPERFICIE TOTAL: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CUATRO DECÍMETROS 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 | PARTICIÓN | 1491 | 26/ago./2003 | 5.499 | 5.523 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS | 3209 | 26/dic./2005 | 44.503 | 44.588 |
| COMPRA VENTA | TERMINACIÓN DE COMUNIDAD | 2539 | 03/ago./2015 | 52.165 | 52.173 |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 1 / 3 ] COMPRA VENTA

**Inscrito el :** martes, 26 de agosto de 2003
**Número de Inscripción:** 1491
**Tomo:** 1
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Número de Repertorio:** 3510
**Folio Inicial:** 5.499
**Folio Final:** 5.523
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA DE MANTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Escritura/Juicio/Resolución:** Sent. DIC. JUZ. 5TO CIVIL DE MANABI
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 22 de abril de 2003
**Fecha Resolución:** miércoles, 19 de febrero de 2003

**a.- Observaciones:**

Lote de Terreno que se encuentra ubicado en la calle 11 entre las avenidas 13 y 14 de la Parroquia Manta.Lote N.- 1, se le adjudica a la Heredera Violeta Delgado Farfan. Lote N.- 2, se le adjudica al Señor Arnaldo Delgado Farfan. Lote N.- 3, se le adjudica al Heredero Jorge Delgado Farfan y el lote N.- 4 se le adjudica al Señor Klever Delgado Farfan.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| CAUSANTE | 800000000005637 | DELGADO DELGADO CARLOS DANIEL | NO DEFINIDO | MANTA | |
| HEREDERO | 903767911 | DELGADO FARFAN JORGE ADOLFO | NO DEFINIDO | MANTA | |
| HEREDERO | 800000000005638 | DELGADO FARFAN KLEVER | NO DEFINIDO | MANTA | |
| HEREDERO | 1300420278 | DELGADO FARFAN VIOLETA RUTH | NO DEFINIDO | MANTA | |

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
27 JUN. 2016

HEREDERO 800000000005639DELGADO FARFAN ARNALDO NO DEFINIDO MANTA

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 105 | 23/may./1945 | 26 | 26 |

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 2 / 3 ] COMPRA VENTA

**Inscrito el :** lunes, 26 de diciembre de 2005 **Número de Inscripción:** 3209 Tomo:1

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6286 Folio Inicial:44,503

Folio Final:44,538

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA DE MANTA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 21 de abril de 2005

**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

Los Sres. Arnaldo Wilfrido Delgado Farfán, Kleber Alfonzo Delgado Farfán, Jorge Adolfo Delgado Farfán, Violeta Ruth Delgado Farfán, por sus propios derechos, en calidad de Herederos Universales por derecho personal del Sr. Carlos Daniel Delgado Delgado; y los Sres. Tito Alberto, Luis Antonio, Xavier Egberto y Melba Fernanda Delgado Camba, debidamente representados por la Sra. Violeta Ruth Delgado Farfán, como consta del Poder Especial que se incorpora como habilitante, quienes comparecen en calidad de Herederos por derecho personal del Sr. Roberto Onofre Delgado Farfán y Herederos por derecho de representación del Causante CARLOS DANIEL DELGADO DELGADO, y el Sr. Carlos Rafael Delgado Gallo, debidamente representado por su Apoderada, la Abg. Carla Delgado Zambrano, como consta del Poder Especial que se incorpora como habilitante, quien comparece en calidad de Heredero por derecho personal del causante Carlos Francisco Delgado Farfán y heredero por derecho de representación del causante Carlos Daniel Delgado Delgado, a quienes se les denominada los VENDEDORES, y por otra parte los Cónyuges Sr. FREDY ARMANDO VEGA GARCIA y Sra. ANGELA MARIBEL QUIROZ MORA, Casados entre sí, debidamente representados por el Sr. Pablo Roberto Vega García, en su calidad de Apoderado, a quien en lo posterior denominaremos LOS COMPRADORES., compraventa de derechos y acciones Hereditarios, fincados sobre el lote de terreno ubicado en la avenida Veinticinco entre calles Once y Doce de la Parroquia y Cantón Manta, sin reservarse los vendedores nada para si.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| CAUSANTE | 800000000059281 | DELGADO FARFAN CARLOS FRANCISCO | NO DEFINIDO | MANTA | |
| CAUSANTE | 800000000005637 | DELGADO DELGADO CARLOS DANIEL | NO DEFINIDO | MANTA | |
| COMPRADOR | 1306305002 | QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL | CASADO(A) | MANTA | |
| COMPRADOR | 800000000047125 | VEGA GARCIA FREDY ARMANDO | CASADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 1300301577 | DELGADO FARFAN KLEBER ALFONZO | CASADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 903767911 | DELGADO FARFAN JORGE ADOLFO | CASADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000070661 | DELGADO CAMBA TITO ALBERTO | NO DEFINIDO | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000016569 | DELGADO FARFAN EGBERTO ONOFRE | NO DEFINIDO | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000070664 | DELGADO CAMBA MELBA FERNANDA | NO DEFINIDO | MANTA | |
| VENDEDOR | 900362153 | DELGADO FARFAN ARNALDO WILFRIDO | CASADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000070663 | DELGADO CAMBA XAVIER EGBERTO | NO DEFINIDO | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000070662 | DELGADO CAMBA LUIS ANTONIO | NO DEFINIDO | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000070665 | DELGADO GALLO CARLOS RAFAEL | NO DEFINIDO | MANTA | |
| VENDEDOR | 1300420278 | DELGADO FARFAN VIOLETA RUTH | SOLTERO(A) | MANTA | |

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
27 JUN. 2016

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 1491 | 26/ago./2003 | 5,499 | 5,523 |

**Registro de : COMPRA VENTA**

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

3 / 3 ] COMPRA VENTA

**Inscrito el :** lunes, 03 de agosto de 2015 **Número de Inscripción:** 2539 Tomo:125
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6227 Folio Inicial: 61
Folio Final: 73
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA PRIMERA DE MANTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Escritura/Juicio/Resolución:**
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 16 de julio de 2015
**Fecha Resolución:**
**a.- Observaciones:**

RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y LINDEROS Y TERMINACIÓN DE COMUNIDAD, por un error involuntario se hizo contar que el terreno tenia las siguientes medidas y linderos POR EL FRENTE: siete metros noventa centimetros y lindera con avenida veinticinco. POR ATRÁS: Los mismos siete metros noventa centimetros y lindera con Familia Holguin. POR EL COSTADO DERECHO: Catorce metros diez centimetros y lindera con propiedad particular. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con propiedad del señor Manuel Quijije Napa queda correctamente circunscrito de acuerdo al certificado de la Dirección de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta que se adjunta y de acuerdo al Artículo 481 de la Ley del COOTAD, el terreno que está ubicado en la Avenida Veinticinco entre las Calles Once y doce queda correctamente con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: SIETE METROS NOVENTA CENTÍMETROS Y LINDERA CON AVENIDA VEINTICINCO. POR ATRÁS: OCHO METROS SEIS CENTÍMETROS Y LINDERA CON FAMILIA HOLGUIN. POR EL COSTADO DERECHO: CATORCE METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS Y LINDERA CON PROPIEDAD PARTICULAR. POR EL COSTADO IZQUIERDO: TRECE METROS CINCUENTA Y CINCO CENTÍMETROS Y LINDERA CON EL SEÑOR MANUEL QUIJIJE NAPA. SUPERFICIE TOTAL: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. TERMINACIÓN DE COMUNIDAD. En virtud de que los Señores Fredy Armando Vega Garcia y Angela Maribel Quiroz Mora, son propietarios de la totalidad de los Derechos y Acciones Hereditarias del predio ; y de conformidad con lo que dispone el numeral uno del Artículo dos mil doscientos doce del Código Civil Vigente, tiene a bien declarar como en efecto lo hacen, que al haberse reunido las condiciones enunciadas en el artículo antes indicado, se ha producido la terminación de la Comunidad que existía sobre dicho predio, por los tanto se transforma en Cuerpo Cierto y Determinado.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | 800000000047125 | VEGA GARCIA FREDY ARMANDO | CASADO(A) | MANTA | |
| PROPIETARIO | 1306305002 | QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL | CASADO(A) | MANTA | CALLE 11 AV 25 |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 3209 | 26/dic./2005 | 44.503 | 44.588 |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro | Número de Inscripciones |
|---|---|
| COMPRA VENTA | |
| **<<Total Inscripciones>>** | |

*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 : 16:26:24 del lunes, 27 de junio de 2016**
**A peticion de: QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL**
**Elaborado por :JULIANA LOURDES MACIAS SUAREZ**
**1311367559**

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

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

AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI
Oficina del Registrador (E)

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
27 JUN. 2016

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

**COMPROBANTE DE PAGO**

000015444

# CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CI/RUC: 1306305002

NOMBRES : QUIROZ MORA ANGELA/ VEGA GARCIA FREDY ARMANDO

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN : AVE 25 CALLE 12

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

N° PAGO: 31766

CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA

FECHA DE PAGO: 25/07/2016 15:42:40

AREA DE SELLO

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|---|---|---|
| | | 3.00 |
| | TOTAL A PAGAR | 3.00 |

VALIDO HASTA: domingo, 23 de octubre de 2016

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

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

NOTARIA DEL CANTON MANTA

NOTARIA

No. 633-SM-E-PGL
Manta, Junio 20 de 2016

Señores
***Vega García Freddy Armando y Sra. Ángela Maribel Quiroz Mora***
Ciudad

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes, notifico con la resolución No. 013-ALC-M-E-EVG emitida por el Lic. Eduardo Velásquez García – Alcalde Encargado de la Ciudad, en la cual resuelve "Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "ANDY" de propiedad de los señores Vega García Freddy Armando y Sra. Ángela Maribel Quiroz Mora, propietarios de un predio ubicado en la avenida 25 entre las calles 11 y 12, parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1061327000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

S.E. Patricia González López
**SECRETARIA MUNICIPAL ENC.**
Lic. Gabriela Delgado



**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

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 013-ALC-M-E-EVG**
**APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ANDY"**

**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 actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

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

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

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

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

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

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



**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

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

**Que**, atendiendo trámite No. 1390, ingresado por Tramifácil, referente a la comunicación suscrita por el Señor Freddy Armando Vega García, que en su parte pertinente señala: "...Mediante la presente solicito a usted disponga a quien corresponda se proceda a la revisión con la aprobación del estudio de propiedad horizontal del edificio denominado "ANDY". Analizada la documentación presentada.

**Que**, con oficio No. 010-DPTO-L.C.M de fecha 31 de mayo de 2016, suscrito por la Eco. Liliana Cedeño Macías, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, manifiesta que lo siguiente:

**1.- ANTECEDENTES.-** los señores Vega García Freddy Armando y Sra. Ángela Maribel Quiroz Mora, son propietarios de un predio ubicado en la avenida 25 entre las calles 11 y 12, parroquia y Cantón Manta, según escritura de rectificación de medidas y linderos y terminación de comunidad, celebrada ante la Notaria 1era de Manta el 16 de julio del 2015 e inscrita ante el Registro de la Propiedad el 03 de agosto del 2015 con un área de 112,54m2, cuyas medidas y linderos se encuentran detallados en el presente informe, con clave catastral No. 1061327000. Dentro de este lote de terreno el propietario ha construido el edificio denominado "ANDY" y conforme al certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el predio descrito actualmente se encuentra libre de gravamen.



**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

diez/101

**2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL**

El edificio se compone de un bloque general de dos plantas y terraza, albergando en planta baja un departamento signado como 101 más el área común de portal y acceso al departamento 201 en planta alta; en la primer planta alta un departamento signado como 201 y escaleras que comunican a la terraza del mismo Departamento 201.

**3.- AREAS GENERALES**

- **TERRENO:** **112.54m2**
- **TOTAL DE AREA NETA** **319,15m2**
- **AREA COMUN TOTAL:** **31,89m2**
- **AREA TOTAL:** **351,04m2**

**4.- REVISION TECNICA EN SITIO**

Realizada la inspección técnica por parte del Arq. Robert Ortiz Z. (Técnico del GAD Manta), se observó que dicha vivienda no posee afectaciones estructurales ni de mampostería, esto es que se revisó cada una de las columnas, las cuales no presentan fisuras, así mismo las paredes se encuentran en buen estado; las losas no presentan hundimiento ni fisuras, tal cual se lo puede observar en las imágenes que se adjunta en el presente informe.

**5.- CONCLUSIONES:**

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios de propiedad horizontal correspondiente del edificio "ANDY", corroborados en sitio por personal técnico de esta Dirección y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de la Propiedad Horizontal en sus artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "ANDY" de propiedad de los señores Vega García Freddy Armando y Sra. Ángela Maribel Quiroz Mora.

**Que**, memorando No. MEMORANDO No. 907-DGJ-VMV-2016, de fecha 09 de junio de 2016 suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), emite pronunciamiento legal con respecto a la comunicación presentada por el Señor Freddy Armando Vega García, que en su parte pertinente dice: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Eco. Liliana Cedeño Macías, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"ANDY"** , por lo que considero pertinente atender lo requerido por el Señor Freddy Armando Vega García; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"ANDY"**, de propiedad de los señores Vega García Freddy Armando y Sra. Ángela Maribel Quiroz Mora, son propietarios de un predio ubicado en la avenida 25 entre las calles 11 y 12, parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1061327000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".



**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

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

**RESUELVE:**

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "ANDY" de propiedad de los señores Vega García Freddy Armando y Sra. Ángela Maribel Quiroz Mora, son propietarios de un predio ubicado en la avenida 25 entre las calles 11 y 12, parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1061327000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial - Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

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

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

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

Lic. Eduardo Velásquez García
**ALCALDE DE MANTA ENCARGADO.**

LBM



**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

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**
**DEL CANTON MANTA**

NOTARIA 5 QUINTA DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 079520

**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. pertenecientea ANGELA MARIBEL QUIROZ MARIA / FREDY ARMANDO VEGA GARCIA. ubicada AV. 25 CALLE 11 Y 12. cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $67661.68 SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UNO 68/100 CENTAVOS

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE LEGALIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Jmoreira

Manta, 25 de JULIO del 20 DE 2016

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

**Director Financiero Municipal**

# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

## DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

*No. Certificación: 134194*

## CERTIFICADO DE AVALÚO

*No. Electrónico: 41477*

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 134194

*Fecha: 25 de julio de 2016*

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

***El Predio de la Clave:*** *1-06-13-27-000*

***Ubicado en:*** *AV. 25 CALLE 11 Y 12*

***Área total del predio según escritura:***

***Área Total de Predio:*** *112,54* ***M2***

***Perteneciente a:***

| *Documento Identidad* | *Propietario* |
|---|---|
| *1306305002* | *ANGELA MARIBEL QUIROZ MORA* |
| *1306557388* | *FREDY ARMANDO VEGA GARCIA* |

***CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:***

| | |
|---|---|
| ***TERRENO:*** | **8440,50** |
| ***CONSTRUCCIÓN:*** | **59221,18** |
| | **67661,68** |

***Son:*** *SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS*

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

***C.P.A. Javier Cevallos Morejón***

*Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)*

*Impreso por: MARIS REYES 25/07/2016 14:35:34*

doce (12)

# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

NOTARIA QUINTA CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 108557

*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

VEGA GARCIA FREDY ARMANDO Y QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL

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

Manta, 25 de JULIO de 2016

**VALIDO PARA LA CLAVE**
**1061327000 AV. 25 CALLE 11 Y 12**

**Manta, veinte y cinco de julio del dos mil diesiseis**

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

# Estudio de Propiedad Horizontal

## EDIFICIO
## "ANDY"

## AVENIDA 25 ENTRE CALLE 11 Y 12
## CANTÒN MANTA

**Propietarios:**

## QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL
## VEGA GARCIA FREDY ARMANDO

**Clave Catastral:**

## 1-06-13-27-000

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## ABRIL 2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Res. PH. 13_Alc-M_E_EYG
APROBACIÓN DE:
Fecha: 20/Junio/2016.
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 31/Mayo/2016.

veintitres (23)

Factura: 001-002-000021040

20161308005P02274

NOTARIO(A) SUPLENTE CÉSAR MANUEL PALMA SALAZAR

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

| | |
|---|---|
| **Escritura N°:** | 20161308005P02274 |

**ACTO O CONTRATO:**

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALÍCUOTAS TOTALES DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| **FECHA DE OTORGAMIENTO:** | 27 DE JULIO DEL 2016, (10:35) |

**OTORGANTES**

**OTORGADO POR**

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo intervininete | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | VEGA GARCIA FREDY ARMANDO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1306557388 | ECUATORIANA | COMPARECIENTE | |
| Natural | QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1306305002 | ECUATORIANA | COMPARECIENTE | |

**A FAVOR DE**

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

**UBICACIÓN**

| Provincia | Cantón | Parroquia |
|---|---|---|
| MANABI | MANTA | MANTA |

**DESCRIPCIóN DOCUMENTO:**

**OBJETO/OBSERVACIONES:**

| | |
|---|---|
| **CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:** | INDETERMINADA |

**PROTOCOLIZACIÓN 20161308005P02274**

**PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:** 27 DE JULIO DEL 2016, (10:35)

**OTORGA:** NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

**NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO:** 5

**CUANTÍA:** INDETERMINADA

**A PETICIÓN DE:**

| NOMBRES/RAZÓN SOCIAL | TIPO INTERVINIENTE | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACIÓN |
|---|---|---|---|
| VEGA GARCIA FREDY ARMANDO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1306557388 |

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) SUPLENTE CESAR MANUEL PALMA SALAZAR

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN PANTA

RAP: 3661-DP13-2016-IR

NOTARIA QUINTA DEL CANTON PANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ANDY" QUE OTORGA: EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA; A FAVOR DE LOS CONYUGES: VEGA GARCIA FREDY ARMANDO Y QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL**; firmada y sellada en Manta, a los veintisiete (27) días del mes de Julio del dos mil dieciséis (2016).

**AB. CESAR MANUEL PALMA SALAZAR**
**NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA (E)**

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

1061327

# Estudio de Propiedad Horizontal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
APROBACIÓN DE: Res 13-A/C-M-E-EUG
Fecha: 20/Junio/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

## EDIFICIO "ANDY"

## AVENIDA 25 ENTRE CALLE 11 Y 12

## CANTÒN MANTA

**Propietarios:**

## QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL
## VEGA GARCIA FREDY ARMANDO

**Clave Catastral:**

## 1-06-13-27-000

ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 31/mayo/2016.

## ABRIL 2016

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

# CONTENIDO

## 1.- DEFINICIÒN 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 CONSTRUCCIÒN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo la terraza accesible.

### 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 departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

### 1.5.- ALÌCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada departamento, 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 departamento, 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.
- 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.
- 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 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 y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada departamento: 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.**

Los Señores: **QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL y VEGA GARCIA FREDY ARMANDO** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio **"ANDY"**, para lo cual, propone 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 **"ANDY"** se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral No. 1-06-13-27-000, se ubica en la Avenida Veinticinco entre las Calles Once y doce, de la parroquia y cantón Manta, poseyendo las siguientes medidas y linderos:
**Frente (Este):** 7,90m – Avenida 25
**Atrás (Oeste):** 8,06m – Familia Holguín
**Costado derecho (Sur):** 14,85m –Propiedad Particular
**Costado izquierdo (Norte):** 13,55m –Sr Manuel Quijije Napa
**Área total: 112,54 m2.**

**2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.**

El Edificio **"ANDY"** se compone de un bloque general que comprende tres niveles o plantas, albergando en planta baja el **departamento** signado como **101** más el área común de portal y acceso al departamento 201; en la primera planta alta un **departamento** signado como **201** con su respectivo hall-escaleras de acceso a los niveles superiores; en la segunda planta alta alberga la terraza accesible la cual está cubierta con estructura metálica perteneciente al **departamento201.**

El Edificio **"ANDY"** 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 |

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOSLOCALES y DEPARTAMENTOS.

### 3.1.- DEPARTAMENTO 101.

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina con salida a patio, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3 con medio baño, baño general, dentro del área común de portal existente para este nivel se encuentra la cisterna signada como # 1 que pertenece a este departamento; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él desde el área común de portal del edificio existentes en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
**Por arriba:** Lindera con el departamento 201
**Por abajo:** Lindera con el terreno del edificio
**Por el Norte:** Lindera con Propiedad del Sr. Manuel Quijije Napa en 11,50 m.
**Por el Sur:** Partiendo del vértice Sur – Oeste hacia el Este en 8, 27 m lindera con propiedad de Sra. Blanca Pachay, luego gira hacia el Norte en 1, 25m, gira hacia el Este en 4,53m, lindera en sus dos extensiones con Área de Acceso al Departamento 201.
**Por el Este:** Lindera con Área Común de Portal – Retiro en 6,65 m.
**Por el Oeste:** Lindera con propiedad de Familia Holguín en 8,06.
**Área total:** 90,69 m2.

### 3.2.- ACCESO 201.

Conformado este espacio por hall y parte de escalera siendo la circulación principal de acceso al Departamento 201; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
**Por arriba:** Lindera con Departamento 201.
**Por abajo:** Lindera con el terreno del edificio
**Por el Norte:** Lindera con Departamento 101 en 4,53 m
**Por el Sur:** Lindera con propiedad de Sra. Blanca Pachay en 4,53 m.
**Por el Este:** Lindera con Área Común de Portal – Retiro en 1,25 m.
**Por el Oeste:** Lindera con Departamento 101 en 1,25 m.
**Área total:** 5,66m2.

### 3.3.- DEPARTAMENTO 201.

Conformado por los ambientes de sala con salida al balcón, comedor, cocina, bar, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 con baño privado, dormitorio 3 con baño privado y hall – escaleras de acceso al departamento y a niveles superiores, ducto común, dentro del área común de portal existente en planta baja se encuentra la cisterna signada como # 2 que pertenece a este departamento; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la primera planta alta; se accede a él desde el hall-escaleras del mismo departamento existentes para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
**Por arriba:** Lindera con Terraza perteneciente al Departamento 201.
**Por abajo:** Lindera con el departamento 101
**Por el Norte:** Lindera con Propiedad del Sr. Manuel Quijije Napa en 12,60 m
**Por el Sur:** Lindera con propiedad de Sra. Blanca Pachay en 15,70 m.
**Por el Este:** Lindera con Espacio Aéreo de la Avenida 25 en 7,90 m.
**Por el Oeste:** Partiendo del vértice Sur- Oeste hacia el norte lindera con Propiedad de Familia Holguín en 4,25m, desde ese punto gira hacia el este en 2,40 m, gira hacia el norte en 3,74 m, lindera en sus dos extensiones con Ducto Común.
**Área total:** 111,40m2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**3.4.- TERRAZA – DEPARTAMENTO 201**

Conformado por el ambiente abierto cubierto con una estructura metálica, lavandería y un baño completo, ubicado en la segunda planta alta; se accede a ella desde la escalera perteneciente al Departamento 201; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
**Por arriba:** Lindera con cubierta metálica
**Por abajo:** Lindera con departamento 201.
**Por el Norte:** Lindera con espacio aéreo en 12,60 m.
**Por el Sur:** Lindera con espacio aéreo en 15,70 m.
**Por el Este:** Lindera con espacio aéreo hacia la Avenida 25 en 7,90m.
**Por el Oeste:** Lindera con espacio aéreo en 4,25m, desde ese punto gira hacia el este en 2,40 m, gira hacia el norte en 3,74 m, lindera en sus dos extensiones con Ducto Comùn.
**Área total:** 111,40m2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: PH Res. 13-Alc.M.E_EVG.
Fecha: 20/Junio/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

## 4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

## 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

| EDIFICIO "ANDY" | | | |
|---|---|---|---|
| **PLANTAS** | **AREA NETA** | **AREA COMÙN** | **AREA TOTAL** |
| **PLANTA BAJA (DEPARTAMENTO 101 + ACCESO 201)** | 96,35 | 16,19 | 112,54 |
| **1ra. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 201)** | 111,40 | 7,85 | 119,25 |
| **2da. PLANTA ALTA (TERRAZA DPTO 201)** | 111,40 | 7,85 | 119,25 |
| **TOTALES** | **319,15** | **31,89** | **351,04** |

## 4.2.- ÀREAS GENERALES.

**4.3.- TERRENO:** **112,54m2**
**4.4.- TOTAL DE AREA NETA (AREA CONSTRUCCION + PATIOS):** **319,15m2**
**4.5.- AREA COMÙN TOTAL:** **31,89m2**
**4.6.- AREA TOTAL:** **351,04m2**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 31/Mayo/2016

## 5.0.- CUADRO DE CÀLCULO DE AREAS, ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

| EDIFICIO "ANDY" | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCAL - DEPARTAMENTO** | **AREA NETA M2** | **ALÌCUOTA %** | **AREA DE TERRENO M2** | **AREA COMÙN M2** | **AREA TOTAL M2** |
| **DEPARTAMENTO 101** | 90,69 | 0,2842 | 31,98 | 9,06 | 99,75 |
| **ACCESO 201** | 5,66 | 0,0177 | 2,00 | 0,57 | 6,23 |
| **DEPARTAMENTO 201** | 111,40 | 0,3491 | 39,28 | 11,13 | 122,53 |
| **TERRAZA DPTO. 201** | 111,40 | 0,3491 | 39,28 | 11,13 | 122,53 |
| **TOTAL GENERAL** | **319,15** | **1,0000** | **112,54** | **31,89** | **351,04** |

# REGLAMENTO INTERNO

## CAPITULO 1.

### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**Art. 1.-** El Edificio **"ANDY"** 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 **"ANDY"** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

## CAPITULO 2.

### DEL EDIFICIO.

**Art. 3.-** El Edificio **"ANDY"** se encuentra ubicado en la Avenida Veinticinco entre las Calles Once y doce, de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 1-06-13-27-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general que comprende tres niveles o plantas, albergando en planta baja el departamento asignado como 101 más el área común de portal y acceso al departamento 201; en la primera planta alta un departamento signado como 201 con su respectivo hall-escaleras de acceso a los niveles superiores; en la segunda planta alta alberga la terraza accesible con cubierta de estructura metálica perteneciente al departamento 201.

**Art. 4.-**En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del 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, 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.

**EDIFICIO "ANDY"**

| DEPARTAMENTO | AREA NETA M2 | ALÌCUOTA % |
|---|---|---|
| **DEPARTAMENTO 101** | 90,69 | 28,42 |
| **ACCESO 201** | 5,66 | 1,78 |
| **DEPARTAMENTO 201** | 111,40 | 34,90 |
| **TERRAZA DPTO. 201** | 111,40 | 34,90 |
| **TOTAL GENERAL** | **319,15** | **100,00** |

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## 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 o 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 pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

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

**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 directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
*b)* Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
*c)* Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
*d)* Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
*e)* Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
*f)* Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
*g)* Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
*h)* Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
*i)* Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
*j)* Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
*k)* Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
*l)* Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
*m)* Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
*n)* Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

## CAPITULO 8.

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

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

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

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

**Art. 34.-SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

**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 **"ANDY".**
**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 periodo 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 **"ANDY",** 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 **"ANDY"**, 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.

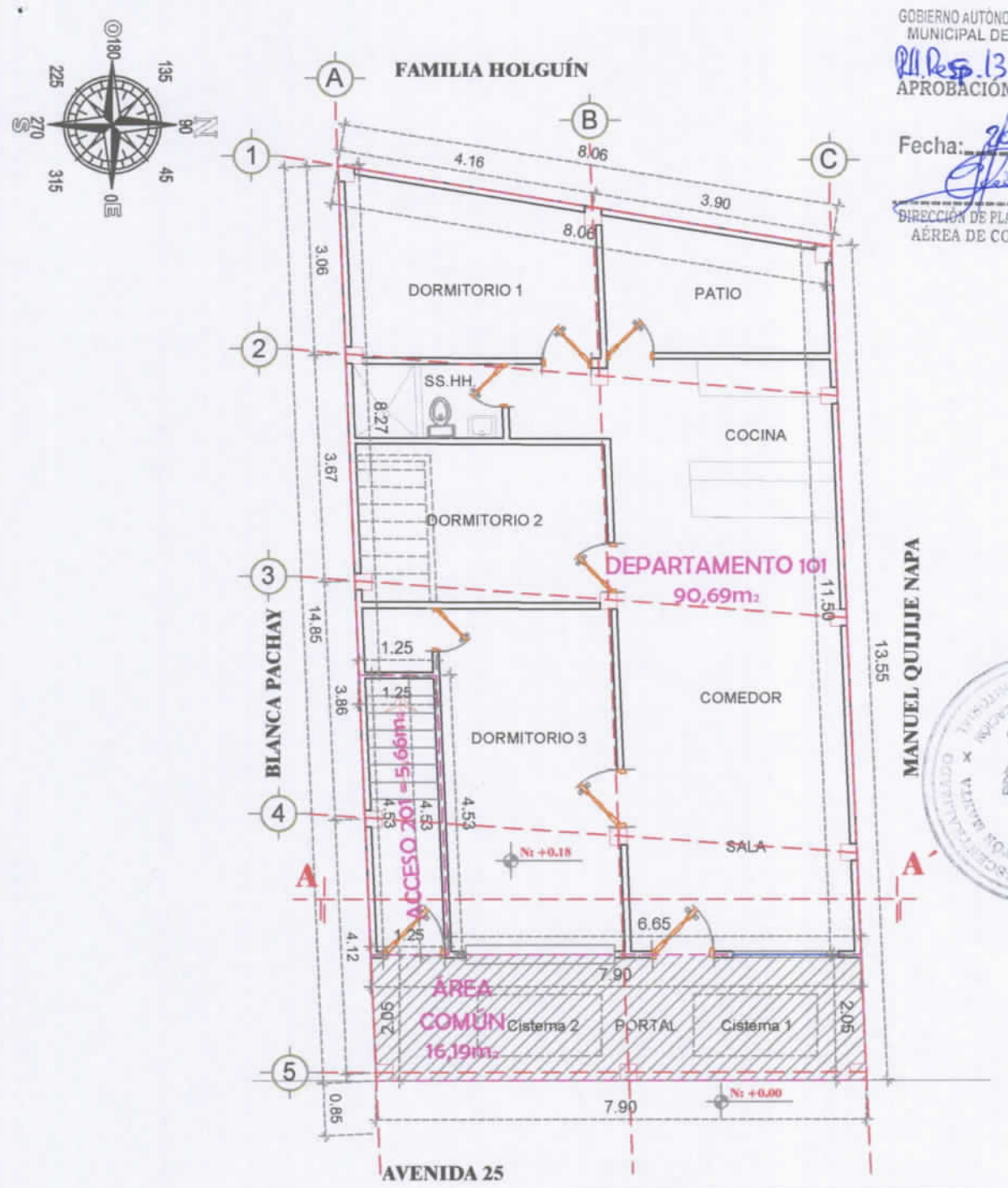
**Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.-** Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.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

Maria Menéndez

**Técnico Responsable**
**Arq. Menéndez Ponce María Pilar**
**Reg. Prof. Senescyt No. 1016-15-1360010**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL



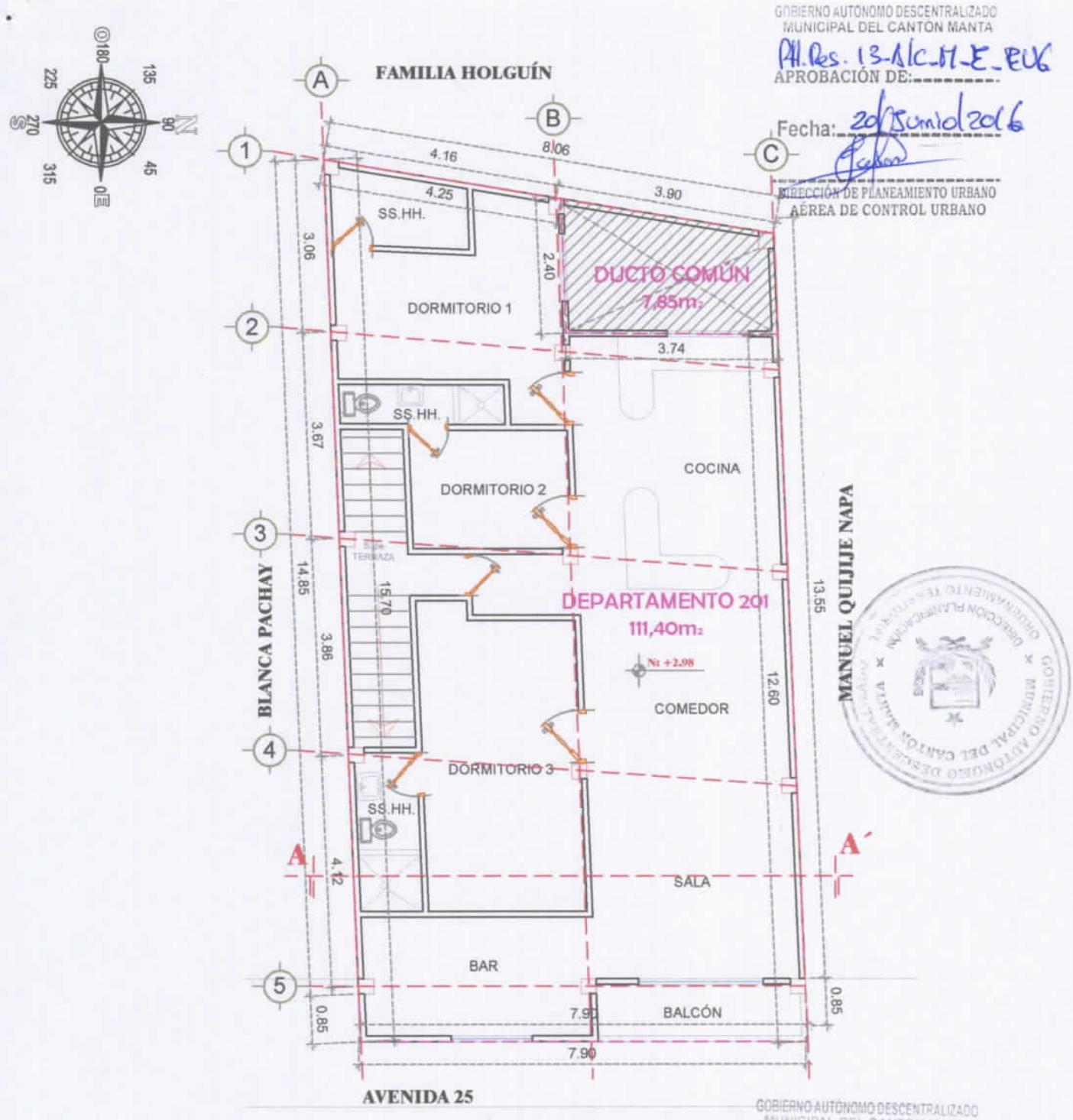

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: Rll.Resp.13 A/C 01 JE JEUG
Fecha: 20/ Junio/2016.
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

## PLANTA BAJA

ESCALA: 1 : 100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 31/ Mayo/ 2016.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO "ANDY"** | | | ESCALA : 1 : 100 |
| CONTIENE : PLANTA BAJA DEPTO.101 AREA COMÙN | RESP. TECNICA : ARQ. MENENDEZ PONCE MARIA REG. SENESCYT 1016-15-1360010 | PROPIETARIOS: VEGA GARCIA FREDY ARMANDO QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL | UBICACION : AVENIDA 25 ENTRE CALLES 11 - 12 CANTÒN MANTA |
| | | | FECHA : ABRIL 2016 |
| | | | C. C.: 1-06-13-27-000 |
| | | | LAMINA : 1 |



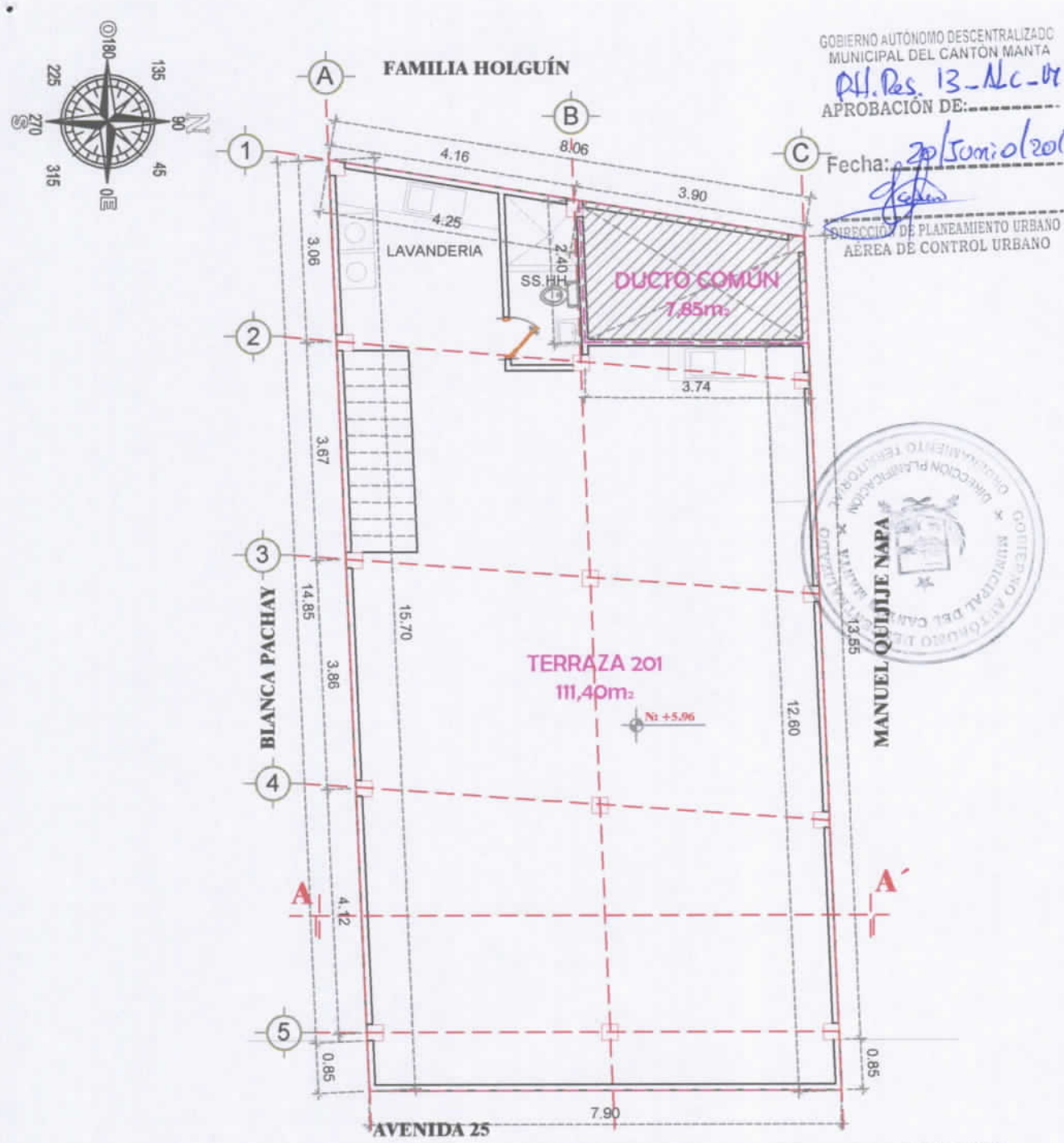

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: Al. Res. 13-A/C-M-E-EUG
Fecha: 20/Junio/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

## 1ER PLANTA ALTA

ESCALA: 1 : 100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 31/Mayo/2016

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: | **EDIFICIO "ANDY"** | | | ESCALA : 1 : 100 |
| CONTIENE : | RESP. TECNICA : | PROPIETARIOS: | UBICACION : | FECHA : ABRIL 2016 |
| **1ra. PLANTA ALTA DEPTO. 201** | ARQ. MENENDEZ PONCE MARIA<br>REG. SENESCYT 1016-15-1360010 | VEGA GARCIA FREDY ARMANDO<br>QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL | AVENIDA 25<br>ENTRE CALLES 11 - 12<br>CANTÒN MANTA | C. C.: 1-06-13-27-000 |
| | | | | LAMINA : 2 |




GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: PH. Res. 13-NC-M-E-EVG
Fecha: 20/Junio/2016.
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

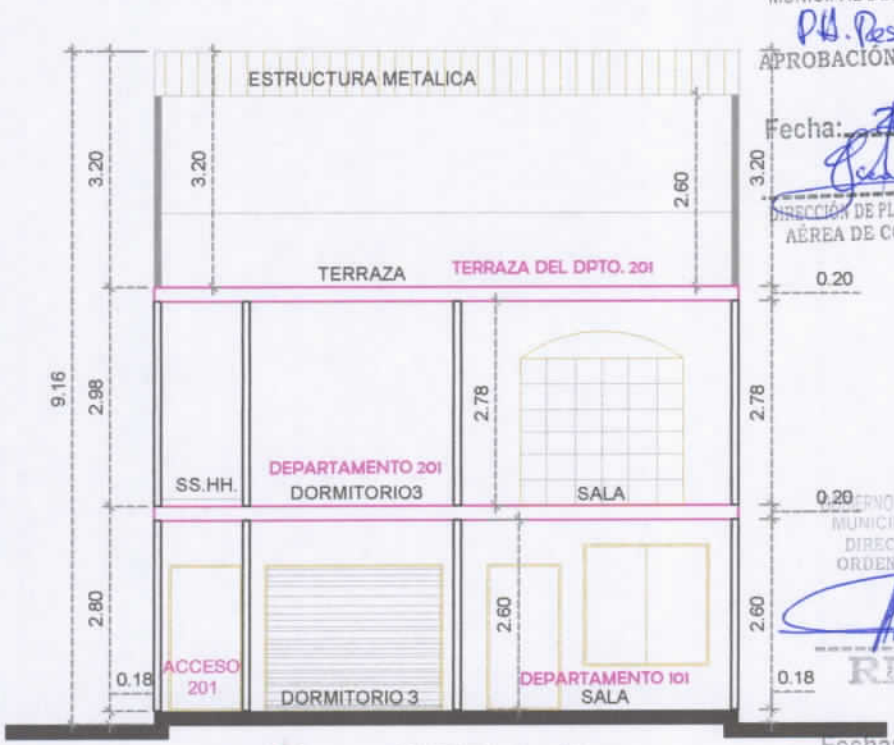
## 2da. PLANTA ALTA TERRAZA

ESCALA: 1 : 100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 31/Marzo/2016.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO "ANDY"** | | | | ESCALA : 1 : 100 |
| CONTIENE : **2da. PLANTA ALTA TERRAZA DEL DPTO.201** | RESP. TECNICA : ARQ. MENENDEZ PONCE MARIA REG. SENESCYT 1016-15-1360010 | PROPIETARIOS: VEGA GARCIA FREDY ARMANDO QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL | UBICACION : AVENIDA 25 ENTRE CALLES 11 - 12 CANTÒN MANTA | FECHA : ABRIL 2016 |
| | | | | C. C.: 1-06-13-27-000 |
| | | | | LAMINA : 3 |

FACHADA




CORTE A - A"

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH. Res. 13-ALC-07-E-EVG
APROBACIÓN DE:
Fecha: 20/Junio/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 31/Mayo/2016

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

# EDIFICIO "ANDY"

ESCALA : 1 : 100

FECHA : ABRIL 2016

C. C.: 1-06-13-27-000

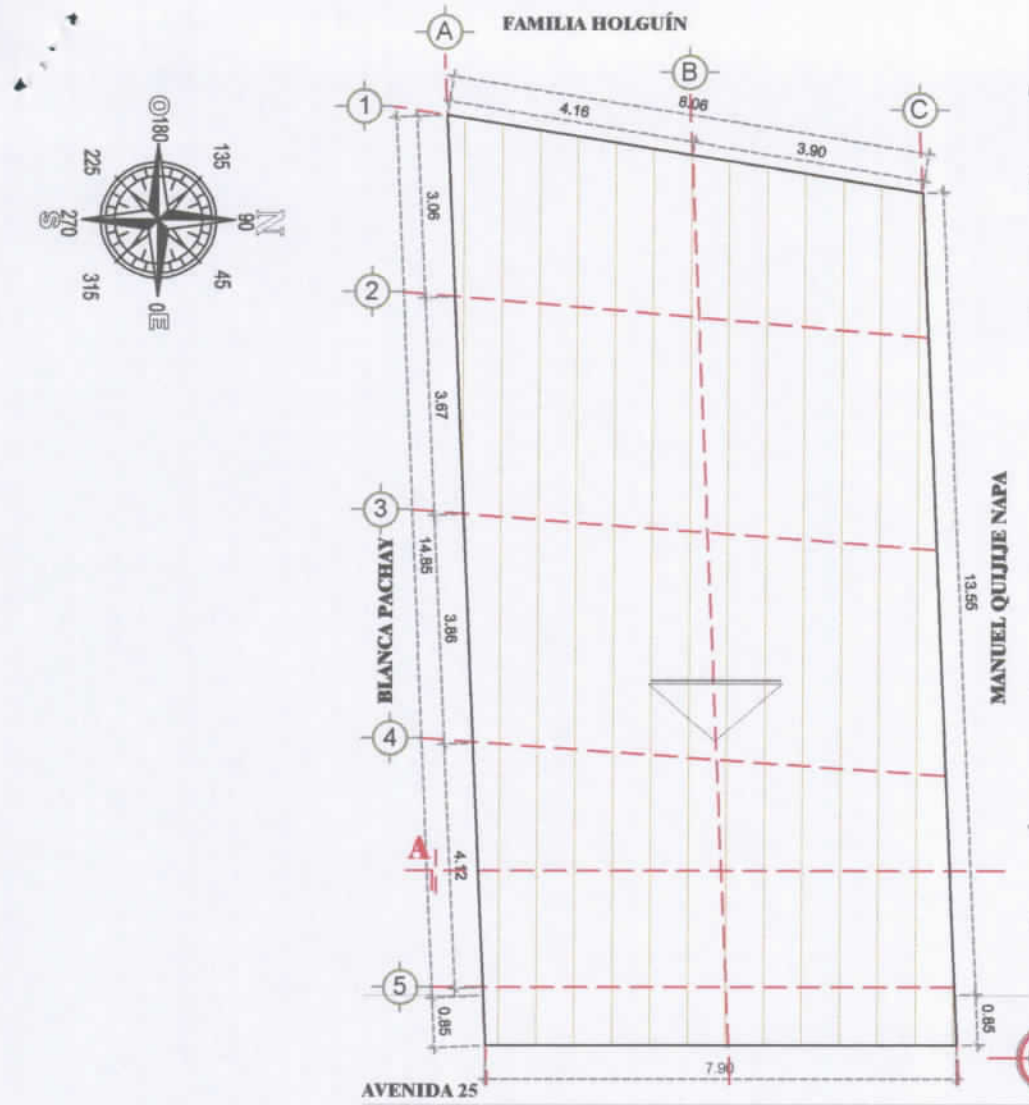
LAMINA : 4

CONTIENE : **FACHADA CORTE**

RESP. TECNICA :
ARQ. MENENDEZ PONCE MARIA
REG. SENESCYT 1016-15-1360010

PROPIETARIOS:
VEGA GARCIA FREDY ARMANDO
QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL

UBICACION :
AVENIDA 25
ENTRE CALLES 11 - 12
CANTÒN MANTA




GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: P.H. Res. 13 Ale_M_E_EVG
Fecha: 20/Junio/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 31/Mayo/2016

## IMPLANTACION


## UBICACION

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO "ANDY"** | | | | ESCALA : 1 : 100 |
| CONTIENE : **UBICACIÓN IMPLANTACIÓN** | RESP. TECNICA : ARQ. MENENDEZ PONCE MARIA REG. SENESCYT 1016-15-1360010 | PROPIETARIOS: VEGA GARCIA FREDY ARMANDO QUIROZ MORA ANGELA MARIBEL | UBICACION : AVENIDA 25 ENTRE CALLES 11 - 12 CANTÒN MANTA | FECHA : ABRIL 2016 |
| | | | | C. C.: 1-06-13-27-000 |
| | | | | LAMINA : 5 |