1071202

Dpto. de Planeamiento Urbano
MANTA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

[redacted]

UBICACIÓN: BARRIO EL MURCIELAGO AVE. M-1

PARROQUIA MANTA- CANTON MANTA

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,
y Informes
REVISADO
Fecha: 01/Abril/2011

TRABAJO REALIZADO POR:	ARQ. CARMEN CHICA
REGISTRO PROFESIONAL:	CICE- 459
FECHA:	FEBRERO DEL 2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P. Horizontal N° 11
Manta, 01 de Abril 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

Manta, Febrero 07 del 2011

Ingeniero
Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA
En su despacho.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente encontrará la documentación solicitada para la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "ZAMBRANO", ubicado en la Avenida M-1, barrio Murciélago, parroquia Manta del cantón Manta.

Atentamente,

Dr. Cristóbal Zambrano
PROPIETARIO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON SAN PABLO DE MANTA

Avenida 3 y Calle 12

8850

Conforme a la solicitud Número: 89255, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 8850:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *Miércoles, 29 de Octubre de 2008*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionado con los Derechos y Acciones de los vendedores, en un solar ubicado en las inmediaciones de las Obras Portuarias y del Cementerio Nuevo de esta localidad, el que mide Quince Metros de frente, por Veinticuatro metros de Fondo

Con los siguientes linderos;

Por el FRENTE, calle pública.

Por ATRÁS, propiedades de Rosa Pacheco y Rosa Reyes Murillo.

Por el COSTADO DERECHO, propiedad que le quedan a los vendedores.

Por el COSTADO IZQUIERDO, propiedad del Dr. Eduardo Paz.

SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha se encuentra libre Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Partición	33	01/05/1944	9
Compra Venta	Compraventa de Derechos y Accion	76	13/03/1970	156

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Partición**

Inscrito el : Lunes, 01 de Mayo de 1944

Tomo: 1 Folio Inicial: 9 - Folio Final: 11

Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 228

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 08 de Marzo de 1943

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

varios terrenos entre los cuales se encuentra . La Sexta parte de la mitad del terreno Barbasquillo.. El predio descrito tenia inscrita con fecha 3 de Julio del 2.002 la prohibición de Declaratoria de Utilidad Publica con fines de Expropiación y ocupación inmediata de un área de terreno de 27.718.10m2 correspondientes a los predios ubicados junto al Umiña Tenis club de la parroquia Manta del Cantón del mismo nombre de propiedad de los herederos del Sr. PEDRO REYES ZAMBRANO Y Sr. SEGUNDO REYES ZAMBRANO , para la implantación de un centro de Tenis Municipal mediante oficio N. 715-SM-E-PGL de fecha Manta, Junio 26 del 2.002.

Con fecha 18 de Julio del 2.002 bajo el N. 229 se encuentra recibido el oficio N. 832-SM-E-PGL de fecha Manta Julio 15 del 2.002 enviado por el Ilustre Municipio de Manta en el que una vez reconsiderada la decisión adoptada por el I. Consejo Cantonal mediante sesión ordinaria del 24 de Junio del 2.002 deciden declarar de utilidad publica con fines de interés social el área.

Con fecha 27 de diciembre del 2007 se encuentra inscrita cancelacion de prohibicion bajo el N. 613 mediante Oficio N. 2329-SM-SMC de fecha 21 de Diciembre del 2007 : cumplese manifestarles que el Ilustre Concejo Cantonal de Manta en sesion ordinaria celebrada el 20 de Diciembre del 2007 , resolvio acoger el informe emitido por el Sr. Gonzalo Molina sobre la reclamacion de los herederos de los señores Pedro Reyes Zambrano y SEGUNDO REYES ZAMBRANO , revocar la resolucion adoptada por el Ilustre Concejo Cantonal de Manta en cesion ordinaria del 24 de Junio del 2002 ratificada en sesion ordinaria celebrada el 11 de Julio del 2002 y devolver los bienes inmuebles a sus respectivos propietarios. Con fecha 29 de Abril del 2008 se encuentra inscrita cancelacion de prohibicion, Manta 24 de Abril del 2008 Adjunto copia de la Resolucion de Concejo de fecha 20 de Diciembre del 2007 en la que se dispone revocar la resolucion adoptada por el Concejo cantonal de Manta en sesion ordinaria del 24 de Junio del 2002 ratificada en sesion

[illegible] del 11 de Julio del 2002 y devolver los bienes inmuebles a sus [illegible] propietarios.
También tenemos en el punto Barbasquillo,Un predio rural denominado constancia [illegible] cultivado de hierva ; Un predio rurak en los suburbios
Tocandole a la Sra. MARIA LAURA REYES ZAMBRANO , la sexta parte del fundo Constancia en Pacoche, de esta parroquia (de cien cuadras mas menos, circunscrito dentro de estos linderos .
Por el frente la parte de terreno que de este predio expropio el Gobierno para el agua potable de Manta , por atras el rio Caña y terrenos de Salomon Rivera, por un costado el Rio San Lorenzo y terrenos de Enrique Chinga y Simon Rivera

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	80-0000000003283	Reyes Alvia Jose Flavio	(Ninguno)	Manta
Heredero	13-00097464	Reyes Zambrano Maria Indelira	Casado(*)	Manta
Heredero	80-0000000002987	Reyes Zambrano Maria Laura	(Ninguno)	Manta
Heredero	80-0000000003286	Reyes Zambrano Maria Vicenta	(Ninguno)	Manta
Heredero	80-0000000002855	Reyes Zambrano Mariana de Jesus	(Ninguno)	Manta
Heredero	01-30086171	Reyes Zambrano Pedro Policarpio	(Ninguno)	Manta
Heredero	80-0000000004938	Zambrano Maria Aurora	Viudo	Manta

2 / 2 Compraventa de Derechos y Acciones

Inscrito el : Viernes, 13 de Marzo de 1970

Tomo: 1 Folio Inicial: 156 Folio Final: 157
Número de Inscripción: 76 Número de Repertorio: 265
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Martes, 24 de Febrero de 1970
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES. El Sr. Segundo Reyes Pico representa al Sr. Segundo Flavio Reyes Zambrano mediante Poder Legal y a María Indelira Reyes Zambrano.
Un solar ubicado en las Inmediaciones de las Obras Portuarias y del Cementerio Nuevo de esta localidad.
Con fecha Marzo 05 de 1971, bajo el No. 16, tiene inscrito Mutuo Hipotecario y Seguro de Desgravamen a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), autorizada el 02 de Marzo de 1971, ante el Notario Público Segundo de este Cantón Sr. José Vicente Álava Zambrano.
Con fecha Marzo 21 de 1972, bajo el No. 29, tiene inscrito Mutuo Hipotecario, a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), autorizada el 01 de Marzo de 1972, ante el Notario Segundo de este Cantón Don José Vicente Álava Zambrano.
Con fecha Febrero 21 de 1979, bajo el No. 35, tiene inscrito Cancelación de Hipoteca, Mutuo Hipotecario, seguro de Desgravamen y Préstamo Extraordinario de Amortización Gradual, a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), autorizada el 10 de Febrero de 1979. Actualmente dicha Hipoteca se encuentra Cancelada con fecha Febrero 10 del 2006.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	80-0000000003283	Reyes Alvia Jose Flavio	(Ninguno)	Manta
Causante	80-0000000012880	Zambrano Sanchez Maria Aurora	(Ninguno)	Manta
Comprador	13-00453899	Zambrano Pinoargote Cristobal Facundo	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000015789	Reyes Pico Segundo	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000009764	Reyes Zambrano Maria Indelira	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000002987	Reyes Zambrano Maria Laura	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000003286	Reyes Zambrano Maria Vicenta	Viudo	Manta
Vendedor	01-30086171	Reyes Zambrano Pedro Policarpio	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000003287	Reyes Zambrano Segundo Flavio	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	33	01-May-1944	9	11

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 03:37:54 p del Martes, 01 de Febrero de 2011

MARC
2018-03247

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: $ 7 + IVA

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

Dr. Patricio F. García Villavicencio
Firma del Registrador .

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA

TÍTULO DE CRÉDITO POR IMPUESTOS PREDIALES, TASAS Y CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

AÑO FISCAL: 2011

0304103

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE	DIRECCIÓN DEL CONTRIBUYENTE	6935
ZAMORANO PINCAY SOTO CRISTOBAL (P.D.)	AVE. E-1 S/N	1300453899

CLAVE CATASTRAL	AVALUO COMERCIAL	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIB. ESP. DE MEJORAS			
		CONCEPTO	VALOR	COBRADO	
1071202006	142,629.38	IMPUESTO PREDIAL	11.77	VIEJO	204.59
		TASA POR SOLAR NO EDIFICADO	0.00		
		IMPUESTOS ADICIONALES	0.00	ADICIONAL	6.38
		IMPUESTO PARA VIVIENDA RURAL	0.00		
		IMPUESTO DE BOMBEROS	0.00		
		IMPUESTO PARA EDUCACIÓN (CAMBIA)	0.00		
		CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS	182.99		
		TASA POR ASEO DE CALLES	0.00		
		TASA SEGURIDAD	9.83		
		01/11/2011	04/01/2012	COBRO JUDICIAL	
TOTAL	142,629.38	PASAN	204.59	TOTAL	202.41
REBAJA GENERAL 40%	0.00			PEDRO MERO	
DEDUCIBLES POR HIPOT.					
TOTAL DEDUCCIONES					
AVALUO IMPONIBLE:	142,629.38	DIRECTOR FINANCIERO		TESORERO	

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
INTERESES
Sr. Mero Lucas Pedro
RECAUDACION

CLADO

Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Notaría 3era de Manta

Nº (338)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA ABIERTA Y NOMINACION VOLUNTARIA DE EMAJENA

OTORGANTES: BANCO INTERNACIONAL S.A.

A FAVOR DE LOS CONYUGES: CRISTOBAL F. CABRERANO PINCARGOTE Y ZOILA V. MIELES LOOR

CUANTÍA (S) INDETERMINADA

MANTA, 28 DE ENERO DEL 2011

RECIBIDO 31 ENE 2011

Copia Certificada

NUMERO: (338). -

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA EL BANCO INTERNACIONAL S.A. A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES CRISTOBAL FACUNDO ZAMBRANO PINOARGOTE Y ZOILA VICTORIA MIELES LOOR.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día viernes veintiocho de enero del año dos mil once, ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR,** Notario Publico Tercero del Cantón, Comparece, la señora Ingeniera CARINA ASUNCION MOLINA MOLINA, como GERENTE y Representante Legal del **BANCO INTERNACIONAL S.A. Sucursal Portoviejo,** según documento que se adjunta y a quien se le denominará "EL BANCO".- La compareciente es mayor de edad, ecuatoriana, domiciliada en el cantón Portoviejo en tránsito por este puerto; hábil y capaz para contratar y obligarse a quien de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos, Doy Fe.- Bien instruida en el objeto y resultado de esta escritura de LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, la cual procede a celebrarla, me entrega una minuta para que sea elevada a Instrumento Publico, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas que se encuentran a su cargo, sírvase autorizar e incluir la de levantamiento de Hipoteca abierta y de Prohibición Voluntaria de Enajenar, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Interviene en la celebración de la presente escritura Pública, como única parte, el BANCO INTERNACIONAL Sociedad Anónima, legalmente representada por la

Ab. Raúl González Melgar

Ingeniera CARINA ASUNCION MOLINA MOLINA, en su calidad de GERENTE y Representante Legal de la (SUCURSAL PORTOVIEJO), de conformidad con el nombramiento cuya copia se acompaña, la compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera, domiciliada en la ciudad de Portoviejo. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Mediante escritura pública celebrada el catorce de marzo del año dos mil seis, ante la Notaria Primera del Cantón Manta, Abogada María Cedeño Rivas, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el veinte de marzo del año dos mil seis, bajo el número 1.316, los cónyuges CRISTOBAL FACUNDO ZAMBRANO PINOARGOTE Y ZOILA VICTORIA MIELES LOOR, con el objeto de garantizar obligaciones, constituyeron primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar a favor del Banco Internacional S.A., sobre el inmueble consistente en un lote de terreno ubicado en las inmediaciones de la Obra Portuaria y del Cementerio nuevo de esta localidad, de la ciudad y cantón Manta, cuyos linderos, dimensiones y superficie, se especifican en la mencionada escritura de constitución de hipoteca. **TERCERA: CANCELACION DE HIPOTECA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.-** Con los antecedentes expuestos, el BANCO INTERNACIONAL S.A., por intermedio de la Ingeniera **CARINA ASUNCION MOLINA MOLINA,** en su calidad de GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL de la Sucursal Portoviejo, CANCELA LA HIPOTECA Y PROHIBICION DE ENAJENAR, existente sobre el INMUEBLE mencionado en la cláusula anterior. **CUARTA.-** Todos los gastos que se produzcan como consecuencia de este levantamiento de hipoteca serán de cuenta de los propietarios del

En la Presente fecha queda Inscrito este
Nombramiento de Gerente Sucursal Portoviejo
Con el No 3 Repertorio No 28
PORTOVIEJO, 5 de Enero - 2010

Ab. Carmen Chang Tejena
REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON PORTOVIEJO

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON
MANABI - ECUADOR

BANCO INTERNACIONAL

GRUPO

Quito, 15 de diciembre de 2009

Señora
Carina Asunción Molina Molina
Portoviejo.-

De mi consideración:

En uso de la atribución que me confiere el Estatuto Social codificado del Banco Internacional S.A. que consta en la escritura pública de reforma y codificación integral del Estatuto Social, otorgada el 8 de enero de 1997 ante la Notaria Segunda del cantón Quito inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 26 de febrero de 1997, y sus reformas elevadas a escritura pública el 12 de febrero de 2008, ante la Notaria Segunda del Cantón Quito, doctora Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón el 12 de agosto de 2008, reelijo a usted *GERENTE DE LA SUCURSAL PORTOVIEJO* del Banco Internacional S.A. por el periodo de un año, contado a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el correspondiente Registro Mercantil.

Usted ejercerá la representación legal, en forma individual, del Banco Internacional S.A. judicial y extrajudicialmente, dentro del ámbito de operaciones de la mencionada Sucursal.

El Banco Internacional S.A. se constituyó mediante escritura pública, otorgada el 29 de mayo de 1973, ante el señor Notario Segundo del cantón Quito, doctor José Vicente Troya Jaramillo, e inscrita en el Registro Mercantil de ese cantón el 19 de septiembre de 1973. El establecimiento de la Sucursal del Banco en la ciudad de Portoviejo, fue autorizado mediante Resolucion No. SB-2001-0271, del 9 de mayo del 2001, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, el 31 de mayo del mismo año.

Dignese consignar su aceptación, a continuación.

Atentamente

Econ. Enrique Beltran Mata
PRESIDENTE EJECUTIVO

ACEPTACIÓN.- Acepto la designación constante en el presente documento.
Portoviejo, 15 de diciembre de 2009

Carina Asunción Molina Molina
c.c. 130749205-6

Ab. Raúl González Meleán
NOTARIO

(TRES)

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130749205-6

MOLINA MOLINA CARINA ASUNCION

MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

AGOSTO 1973

003 0051 00364 F

MANABI/ PORTOVIEJO

PICOAZA 1973

FIRMA DEL CEDULADO

MANTA

ECUATORIANA V334314444

ING. COMERCIAL

MOLINA GARCIA

MONSERRATE MOLINA

20/10/2003

FIRMA No. MRN 0221139

PULGAR DERECHO

147-0050 1307-[illegible]

NUMERO CI

MOLINA MOLINA CARINA ASUNCION

MANABI PORTOVIEJO

PORTOVIEJO CANTON

Ab. Raúl González

inmueble. **QUINTA.-** El señor Notario, se dignará tomar nota de este levantamiento y cancelación de hipoteca, y dispondrá que el señor Registrador de la Propiedad se sirva anotarlo al margen de la inscripción original. Usted señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades necesarias para la completa validez de este instrumento, al cual debe agregarse el documento habilitante que ha quedado mencionado. (F.) Doctor Ricardo Fernández de Córdova, Matrícula No. 7214 C.A.P..- Hasta aquí la minuta que la otorgante la ratifica, y queda elevada a Escritura Pública con todo valor legal. Y, leída esta Escritura a la otorgante por el Notario, en alta voz de principio a fin, aquella se ratifica en su contenido y firma con el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.

ING. CARINA A. MOLINA MOLINA.-
GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL
BANCO INTERNACIONAL S.A. SUC. PORTOVIEJO

EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO.-

Ab. Raúl González Melgar
NOTARIO

Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA

Registro de la Propiedad del Cantón Manta

Avenida 3 y Calle 12

Número de Repertorio: 2011 629

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):
1.- Con fecha Primero de Febrero de Dos Mil Once queda inscrito el acto o contrato CANCELACIÓN DE HIPOTECA en el Registro de HIPOTECAS Y GRAVÁMENES con el número 152 celebrado entre: ([ZAMBRANO PINOARGOTE CRISTOBAL FACUNDO en calidad de DEUDOR HIPOTECARIO], [MIELES LOOR ZOILA VICTORIA en calidad de DEUDOR HIPOTECARIO], [BANCO INTERNACIONAL S.A. en calidad de ACREEDOR HIPOTECARIO]).

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

Tipo Bien Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Número Ficha	Actos
Listado de bienes Inmueble XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	8850	CANH(1)

DESCRIPCIÓN:
CANH =CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Dr. Patricio F. García Villavicencio

Registrador de la Propiedad .

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON

MANTA

TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA

DE MUTUO HIPOTECARIO Y SEGURO DE DESGRAVAMEN

No 46

OTORGADA POR EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

A FAVOR DEL SEÑOR DOCTOR CRISTOBAL ZAMBRANO PINARGOTE Y ESPOSA.-

REGISTRO MAYOR CUANTIA $ 249.261,41

ANTE EL NOTARIO SEGUNDO

SR. JOSE VICENTE ALAVA ZAMBRANO

COPIA: TERCERA

MANTA MARZO 2 DE 1971

ABOGADO. HUMBERTO MOYA JIMENEZ, Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, a petición verbal de parte interesada ;

C E R T I F I C O:

Que mediante escritura celebrada por el Notario Público Primero de este Cantón, señor don Ramón Segundo Cedeño Mendoza, el 24 de febrero de 1.970, inscrita el día 13 de marzo del mismo año, el señor doctor CRISTOBAL EDUARDO ZAMBRANO PIMARGOTE, casado, compró a los herederos del señor José Flavio Reyes Alvia, un solar ubicado en las inmediaciones de las Obras Portuarias y del Cementerio Nuevo, de este puerto, el mismo que tiene la extensión de quince metros de frente por veinticuatro metros de fondo, y los siguientes linderos: Por el frente, calle pública; por atrás, propiedades de Rosa Pacheco y Rosa Reyes Murillo; por el costado derecho, propiedad que le quedan a los vendedores; y, por el costado izquierdo, propiedad del doctor Eduardo Paz.-

Dentro de este solar se encuentra construído una vivienda o villa de construcción de cemento armado; mismo que se encuentran con préstamo al I.E.S.S.; construcción que se encuentra avaluada en más de quinientos mil sucres.-

Manta, Agosto 24 de 1.981

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MANTA

Abogado Humberto Moya Jiménez
Registrador de la Propiedad del
Cantón - Manta

S/.0,20

SERIE A

COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE MUTUO HIPOTECARIO Y SEGURO DE DESGRAVAMEN OTORGADO ENTRE EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y LOS CONYUGES SEÑOR DOCTOR CRISTOBAL ZAMBRANO PINARGOTE Y ESPOSA.-

CUANTIA: $ 249.261,41

Número cuarenta y seis.-(46).- En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día dos de Marzo de mil novecientos setenta y uno, ante mí, José Vicente Alava Zambrano, Notario Público de este cantón, comparecen: por una parte, el señor Radi Esteban Garcia Reyes, casado, con su Cédula de Ciudadanía número: trece-cero cero uno siete dos uno ocho, en su calidad de Delegado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en esta ciudad y como mandatario de los señores Gerente General del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y del Jefe del Departamento de Seguro de Desgravamen como aparece de los respectivos poderes que en copia se incorporan a este Registro, así como también se agregan copias de nombramientos y acta de posesión de dichos funcionarios mandantes, todo lo cual como documentos habilitantes para ser insertados en las copias a conferirse; y por otra parte, los cónyuges doctor Cristóbal Zambrano Pinargote, portador de su Cédula de Ciudadanía número: trece-cero cero cuatro siete tres ocho nueve; y señora Zoila Victoria Mieles Loor de Zambrano, con su Cédula de Ciudadanía número: trece-cero cero seis dos uno dos siete, casados entre sí, por sus propios derechos.- Los comparecientes mayores de edad, ecuatoria

e idóneos, de este vecindario, legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer y haberme presentado sus respectivas Cédulas Orientalistas, certificados de - de haber sufragado en las últimas elecciones, Cédula Tributaria los señores Garcia Reyes y doctor Zambrano Pinargote y- comprobante de exención de la Cédula Tributaria la señora - Nieles de Zambrano, doy fé.- Dichos otorgantes con amplia libertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de- esta escritura, la cual proceden a celebrarla, me entregan- una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- Departamento Legal.- Quito, a diecisiete de Febrero de mil novecientos setenta y uno. Señor Notario: En su Registro de escrituras públicas, sírvase extender una de conformidad con la siguiente minuta: Comparecen: El señor Radl Esteban Garcia Reyes, en su calidad de mandatario del señor doctor Radl Zapater Hidalgo, Gerente General del Instituto- Ecuatoriano de Seguridad Social; y del señor Manuel Acosta- Tobar, Jefe del Departamento de Seguro de Desgravamen, como aparece de los documentos habilitantes que se agregan; señor doctor Cristóbal Zambrano Pinargote, afiliado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social número: sesenta y cinco. treinta y cuatro. ciento veintinueve, que presta actualmente sus servicios en el Programa Integral de Salud de Manabí, cuyo número patronal es ciento cuarenta. diez novecientos doce, La señora Zoila Victoria Nieles Loor, mujer del nombrado afiliado, constituyéndose solidariamente responsable por las

S/ 0,20

SERIE A

Primera:- El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social que en adelante se denominará "el Instituto" da en préstamo al doctor Cristobal Zambrano Pinargote, que en lo posterior se llamará "el deudor", la suma de doscientos cuarenta y nueve mil doscientos sesenta y un sucres cuarenta y un centavos, que recibe a entera satisfacción, obligándose a pagar en el plazo de treinta años, contados desde hoy y con el objeto de destinar a obras de edificación en el terreno de su propiedad que hipoteca por esta escritura.- Segunda:- El interés anual que abonará el deudor es el del siete por ciento sobre noventa mil sucres; del ocho por ciento sobre los siguientes treinta mil sucres; del nueve por ciento sobre los siguientes treinta mil sucres y del diez por ciento sobre los restantes noventa y nueve mil doscientos sesenta y un sucres, cuarenta y un centavos y será pagado en trescientos sesenta dividendos mensuales de mil setecientos setenta y siete sucres, dieciocho centavos a partir del mes siguiente al de la suscripción de esta escritura, mediante retenciones en la renta que percibe como funcionario del Programa Integral de Salud de Manabí, o en cualquier renta o pensión que percibiere con posterioridad. No se considerará efectuado el pago por el solo hecho de la retención, sino cuando efectivamente ingresen los valores al Instituto. Si por cualquier motivo se dejare de retener los dividendos, el deudor se obliga a pagarlos directamente en el Instituto contra recibos que le otorgará éste.- Tercera:- Si el deudor dejare de pagar tres o más de los dividendos estipulados, si

a favor de terceros sin el consentimiento del Instituto,asi como si se embargara dicho inmueble por el cobro de otras - deudas, el Instituto podrá dar por vencido el plazo y exigir judicialmente el pago de la obligación.- Cuarta:- En seguridad de las obligaciones contraidas, el deudor y su mujer se Mora Zoila Victoria Mieles Loor, constituyen primera hipoteca a favor del Instituto, sobre el inmueble de su propiedad situado en una calle sin nombre frente a Claretianos y Punta del Murcielago, de la parroquia Manta del cantón del mismo nombre y dentro de los siguientes linderos: Norte: calle sin nombre, Claretianos, en la longitud de quince metros,- Sur: predios de Rosa Pacheco y Rosa Reyes, en la longitud- de quince metros; Este: predio de los herederos de José Flavio Reyes, en la longitud de veinticuatro metros; y Oeste: predio del doctor Eduardo Paz, en la longitud de veintácuatro metros. La superficie total del predio que se hipoteca es de trescientos sesenta metros cuadrados. El inmueble ha sido adquirido en la dforma que indidca el certificado del Registrador de la Propiedad de esta fecha, que se agrega y sobre él no pesa gravamen alguno, Si dentro de esta/de limitación no estuviere comprendida alguna parte del inmueble, se entenderá que también queda gravada con la hipoteca, como- quedan las construcciones existentes y las que se hicieren en lo sucesivo y, en general, todo lo que se considera inmueble por destinación, incorporación o naturaleza, según- el Código Civil.- Quinta:- El deudor se obliga a entregar- al Instituto dentro de treinta dias contados desde hoy,una

S/ 0,20

SERIE A

bilización; en caso de no hacerlo el Instituto quedará desligado de todo compromiso por el contrato celebrado y podrá ordenar el archivo de la escritura y la documentación respectiva.- Sexta:- Si el Instituto comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por el deudor y que sirvieron para la concesión del préstamo, podrá declarar vencido el plazo y demandar el pago de la deuda en cualquier tiempo.- Séptima:- El deudor manifiesta que como el préstamo se concede para obras de edificación, deja en poder del mismo Instituto la cantidad destinada para el objeto, a fin de efectuar la inversión con sujeción a lo dispuesto en los artículos noventa y seis y noventa y siete del Reglamento de Préstamos.- Octava:- Para los efectos de los contratos contenidos en la presente escritura, las partes fijan como domicilio la ciudad de Quito y se sujetan a los Jueces competentes de la misma.- Novena:- Los gastos que demande la celebración de esta escritura y su inscripción, así como los de cancelación de la hipoteca cuando llegue el caso, son de cuenta del deudor.- Décima:- Las partes contratantes declaran que se entienden como parte esencial de esta escritura, las disposiciones pertinentes de los Estatutos y Reglamentos del Instituto.- Seguro de Desgravamen.- Primera:- El Departamento de Seguro de Desgravamen, que en adelante se denominará "el Departamento" por medio de su representante, contrata con el doctor Cristóbal Zambrano Pinargote, un seguro de vida a treinta años plazos, mediante el pago de la prima anual del dos coma cinco por ciento, sobre el capital de doscientos

ta y un centavos, que le concede en préstamo por esta escritura al Instituto, prima que será abonada en trescientos sesenta dividendos mensuales de cuatrocientos veinticinco sucres, ochenta y dos centavos mediante retenciones en el sueldo o sueldos que perciba actualmente o en cualquier renta o pensión que pasare a percibir posteriormente. Las retenciones se harán desde el mes siguiente al de la suscripción de esta escritura.- Segunda:- En caso de que se faltare al pago de tres dividendos de prima se observará lo que dispone el Artículo veintiseis del Reglamento de Seguro de Desgravamen.- Tercera:- El Departamento, en los casos previstos en el Artículo doscientos treinta y dos de los Estatutos del Instituto, entregará a esta Institución el monto de la deuda asegurada, siempre que estuviere vigente el contrato de seguro.- Cuarta:- Cesarán las obligaciones del Departamento o no tendrán efecto, cuando en los casos previstos por la Ley, hubiere caducado o se hubiere cancelado el presente contrato. En este supuesto, se observará lo que disponen los artículos doscientos treinta y tres y doscientos treinta y cuatro de los citados Estatutos, con lo cual terminará de hecho el plazo del mutuo, pudiendo el Instituto exigir del deudor o de sus herederos, según el caso, el pago del saldo del capital, intereses y dividendos de prima que se adeudaren.- Quinta:- Las partes contratantes convienen en que todo abono extraordinario aplicable al capital del préstamo concedido por el Instituto al asegurado, causará automáticamente disminución de la suma o sumas asegurados-

pago de los dividendos de prima queda garantizado con la hipoteca constituida por esta escritura en favor del Instituto.- Séptima: El Departamento, cobrará la prima natural correspondiente al tiempo comprendido entre esta fecha y el fin de mes, de acuerdo a las tablas respectivas.- Octava:Se declaran incorporadas al presente contrato las disposiciones contenidas en los Estatutos del Instituto, así como las demás Leyes y Reglamento.- Hasta aquí la minuta, que los otorgantes se afirman y ratifican en el contenido íntegro de la minuta inserta.- Agrego a esta escritura como documentos habilitantes los siguientes: Copia del nombramiento y acta de posesión del señor Gerente General del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- Copia del poder otorgado por el señor doctor Radi Zapater Hidalgo, Gerente General del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a favor del señor Radi Esteban García Reyes, Delegado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- Copia del poder y nombramiento del señor Jefe del Departamento de Seguro de Desgravamen, don Manuel Acosta Yabar, a favor del señor Radi Esteban García Reyes, Delegado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en esta ciudad.- Certificado de la Registraduría de la Propiedad del cantón Manta, actualizado a la presente fecha. Minuta y documentos habilitantes que quedan elevados a escritura pública con todo el valor legal .- Leída esta escritura a los otorgantes, por mí el Notario de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueban y firman conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy fé.- (firmado) R.E.García R.-

de)Z.V.Rieles de Zambrano.- (Firmado(José V. Alava Z.-Hay un sello que dice: José V. Alava Z. Notario Público 2º Cantón Manta.-.....

DOCUMENTOS HABILITANTES:.....

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- Dirección Telegrafica: I E S S.-Avda 10 de Agosto y Bogotá.-Quito,Ecuador S.A. Telefono:230-320.- Copia.- Nombramiento:-"Nº 45-A.-José Maria Velasco Ibarra, Presidente de la República, Considerando:-Que mediante Decrero Supremo Nº 040 de 2 del mes en curso, se creó el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, determinándose los órganos que lo regirán, y, En uso de las facultades de que se halla investido; Decreta:-Artículo Unico.- Nómbrase para Gerente General en Quito a los señores Dr. Raúl Zapater Hidalgo.-Dado, en el Palacio Nacional, en Quito, a tres de julio de 1.970.-f)J.M.Velasco Ibarra.-f) Luis Robles Plaza, Ministro de Previsión Social".- Acta de Posesión:-"En Quito, a tres de julio de mil novecientos setenta ante el señor Ministro de Previsión Social y Trabajo, el señor doctor Raúl Zapater Hidalgo prestó la correspondiente promesa legal previa al desempeño del cargo de Gerente General del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para el que fue nombrado por Decreto Nº 45-A expedido en esta fecha por el Excmo.señor Presidente de la República.- Para constancia firma con el señor Ministro de Previsión Social y Trabajo y el señor Subsecretario que certifica:-f) Luis Robles Plaza, Ministro de Previsión Se-

[illegible] Hidalgo.- f) Lcdo. Armando Ende-

S/.0,20

SERIE A

dice: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.-Calo A Cavalles G.-Secretario General.-(firmado)G.A.Cevallos.-.....
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Quito,Ecuador,S.A.-Quito, 17 de Febrero de 1.971.- Nº 260044.-Señor Radl Esteban Garcia Reyes.-Delegado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.-Manta.- En mi calidad de Gerente General del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y, como tal, representante legal de la misma, como aparece del nombramiento y acta de posesión que se agrega, confiero a usted Poder Especial, amplio y suficiente, para que a mi nombre y representación suscriba la escritura de mutuo hipotecario y Seguro de Desgravamen con el Doctor Cristobal Zambrano Pinargote, y que se a celebrarse de acuerdo a la minuta elaborada por el Departamento Legal de la Institución.-En el desempeño de este Poder, usted se sujetará a las disposiciones legales y estatutarias, siéndole prohibido sustituir el mandato.- De conformidad con el Art.113 de la Ley del Seguro Social Obligatorio, el presente oficio le sirve de suficiente título para representarme legalmente, Muy Atentamente, Hay un sello que dice: Dr. Radl Zapater Hidalgo, Gerente General del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.-(firmado)ilegible del Dr. Radl Zapater Hidalgo.-.....
Compulsa de la.Protocalización de la Copia del Poder Otorgado por El Departamento de Seguro de Desgravamen Hipotecario a favor del Delegado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Manta.-Poder:- El Departamento de Seguro de Desgravamen Hipotecario a favor del señor Radl Esteban Gar

del Ecuador, hoy día jueves veinticinco de mayo, de mil nove
cientos sesenta y siete ante mí el Notario Público de este
cantón doctor Mario Zambrano Sué y los testigos que suscri-
ben, comparece el señor Manuel Acosta Tobar en su carácter
de Jefe del Departamento de Seguro de Desgravamen Hipoteca-
rio, según el nombramiento que se agrega, de este vecindario
ecuatoriano, casado y mayor de edad a quien conozco de que-
doy fé y dice: Que otorga el poder que se contiene en la mi
nuta siguiente: Señor Notario: En su registro de escrituras
públicas, sírvase hacer constar una del siguiente tenor: Com
parece el señor Manu l Acosta Tobar, en su calidad de Jefe
del Departamento de Seguro de Desgravamen Hipotecario, según
consta del nombramiento que en coápia se agrega y dice: Que
al señor Radl Esteban Garcia Reyes, Delegado de la Caja Nacio
nal del Seguro Social en Manta, le confiere Poder a fin de
que intervenga representando al Departamento de Seguro en -
la celebración de las escrituras que se otorguen por préste
mos hipotecarios que la Caja Nacional del Seguro Social con
ceda a sus afiliados dentro de la Jurisdicción fijada, para
la delegación a cargo del mandatario y en las cuales se con
trate un seguro dotal de acuerdo a las condiciones, prima,
plazos, dividendos, etcétera, fijados: para que acepte las
garantías hipotecarias que se constituyen en seguridad de
tales contratos, cancele, limite o traspase tales hipotecas
a otros bienes; en fin para que le represente en todos los
contratos en que deba intervenir al mandante como Jefe del
Seguro de Desgravamen todo lo cual se hará con fiel sujeta

S/ 0,20

SERIE A

se le serán proporcionadas por la oficina matriz de la Caja Nacional del Seguro Social. En consecuencia, el mandatario, queda facultado para ejercer con amplias atribuciones, dentro de las especificaciones antes determinadas, siéndole prohibido el sustituir este mandato. Este poder se considera revocado desde el momento en que el mandatario cese en el desempeño de la delegación de la Caja Nacional del Seguro Social en Manta.- El señor Notario agregará las demás cláusulas de estilo y las documentos necesarios para la plena validez de esta escritura.- Hasta aquí la minuta que el señor otorgante la ratifica.- Leída esta escritura al compareciente íntegramente por sí el Notario en presencia de los testigos que concurrieron en unidad de acto, se ratifica y firma conmigo y con dichos testigos que son los señores Luis Alberto Moya y Alberto Bueno Cabezas, de esta vecindario, mayores de edad e idóneos y a quienes de conocer, doy fé.-(firmado) Manuel Acosta Tobar.-)firmado).-Luis A Moya.-Alberto Bueno C.- El Notario M.Zambrano S.-Caja de Pensiones Quito, a cinco de Octubre de mil novecientos sesenta y dos.-Oficio número cero cinco uno veinte mil trescientos cincuenta y dos.Señor don Manuel Acosta Tobar, Jefe del Departamento de Seguro de Desgravamen Hipotecario.-Caja de Pensiones.- Presente.- Muy señor mío.- El Consejo de Administración en sesión de diez de Octubre de mil novecientos sesenta y dos nombró a usted Jefe del Departamento de Seguro de Desgravamen Hipotecario, correspondiéndole en tal calidad la representación legal del Departamento indicado, ya que así lo dispone los

actuará personalmente o por medio de mandatarios especiales, representante legal del Departamento en todos los actos o contratos en que intervienen conjuntamente las Cajas de Previsión y el Departamento de Seguro de Desgravamen Hipotecario. Lo que comunico a usted para los fines consiguientes,- sirviéndole la presente de suficiente credencial para las actuaciones que le corresponden.-Muy atentamente.-Por la Caja de Pensiones.(f) Jorge Alberto Pólit Ortiz,Gerente General.- Es fiel copia del original Caja Nacional del Seguro Social.(f) Galo A.Cevallos O. Secretario General. Se otorgó ante mí y confiero esta primera copia sellada y firmada en Quito, a veinte y cinco de Mayo de mil novecientos sesenta y siete.- El Notario.(firmado) M.Zambrano S.-Hay un sello que dice: Notaría Tercera-Quito-Ecuador.Doy fésque a pedido del señor Delegado de la Caja Nacional del Seguro Social en Manta dejó protocolizado en el Registro de mayor cuantía de la Notaría Segunda a mi cargo, el poder otorgado por el señor Manuel Acosta Tubar, Jefe del Departamento de Seguro de Desgravamen Hipotecario, a favor del señor Radl Esteban Garcia Mayes-Delegado del Seguro Social en Manta.- Manta,Junio 19 de 1.967.(firmado) José V. Alava Z.-Notario.-Hay un sello que dice: José V. Alava Z.-Notario Público 2º-Cantón Manta.- Se protocolizo ante mi y en fé de ello confiero esta cuadrigesima segunda copia que sello y signo y firmo en Manta a los dos días del mes de Marzo de mil novecientos setenta y uno.-(firmado) José V.Alava Z.-Hay un sello que dice: José V. Alava Z.-Notario Público 2º - Cantón Manta.-Hay

S/.0,20

SERIE A

Doctor Julio Cevallos Murillo, Registrador de la Propiedad del cantón Manta, a petición de la Caja Nacional del Seguro Social y con el juramento de ley: Certifico:Que mediante escritura autorizada por el Notario Público Primero de este Cantón, señor Ramón Segundo Cedeño Mendoza, el 24 de febrero de 1.970, inscrita, el 13 de marzo del mismo año, el señor doctor Cristobal Facundo Zambrano Pinargote, casado,compra a los herederos del señor José Flavio Reyes Avila, un solar ubicado en las inmediaciones de las Obras Portuarias y del Cementerio Nuevo de esta localidad, el que tiene quince metros de frente por veinticuatro metros de fondo y los siguientes linderos: por el frente:calle pública; por atrás propiedades de Rosa Pacheco y Rosa Reyes Murillo; por el costado derecho, propiedad que le quedan a los vendedores; y por el costado izquierdo, propiedad del doctor Eduardo Paz. Los herederos del señor José Flavio Reyes Alvia, adquirieron mediante partición de bienes sucesorios del extinto señor Reyes Alvia, mediante escritura autorizada por el Notario Público Primero de este cantón, señor César Antonio Sánchez, el 8 de marzo de 1.944, inscrita el 1º de mayo del mismo año.-El solar antes descrito no tiene gravamen.-Manta,29 de mayo de 1.970.-Firmado) ilegible del doctor Julio Cevallos Murillo.-Hay un sello que dice: Oficina del Registrador de la Propiedad. Cantón Manta - Manabí.-Otrosí: No al prenombrado propietario, señor doctor Cristobal Facundo Zambrano Pinargote, ni su mujer, señora Zoila Vicente Moreira Loor de Zambrano, no han adquirido por sucesión

inscrito.-Manta, 2 de junio de 1.970.-El Registrador de la Propiedad.-(firmado) ilegible del doctor Julio Cevallos Murillo.-Hay un sello que dice: Oficina del Registrador de la Propiedad - Cantón Manta - Manabí.- Certifica: Que la información anterior es la misma a la presente fecha.-Manta,2 de marzo de 1.971.-El Registrador de la Propiedad.-(firmado)ilegible del doctor Julio Cevallos Murillo.-Hay un sello que dice: Oficina del Registrador de la Propiedad . Cantón Manta - Manabí.- Entrelíneas: de .- a .- Vale.- Enmendado: reglamentos.- público.- Vale.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE-
DE ELLO CONFIERO ESTA TERCERA COPIA QUE SELLO SIGNO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO, EN SIETE-
FOJAS UTILES.-

JOSE V. ALAVA Z.
NOTARIO PUBLICO
2º
CANTON MANTA

Fue inscrita la presente escritura en el Registro de Hipotecas y Gravámenes de Mayor Cuantía a mi cargo bajo el número diez y seis (16) y anotada en el Repertorio General con el número doscientos sesenta y nueve (269), en esta fecha.- Quedan cumplidos los deberes a los Estatutos y Reglamentos de los Propietarios y prohibido para enajenar o gravar nuevamente el predio hipotecado sin autorización de los acreedores.

Manta, 5 de marzo de 1.971
El Registrador de la Propiedad.

DEL REGISTRO DE LA PR

José Vicente Alava Zambrano

NOTARIO PUBLICO

Despacho: Calle Bolívar número 310

Teléfono Nº 382

MANTA - MANABI

Imp. Gutenberg Manta 11-70

CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1 ÁREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el Condominio "ZAMBRANO", perteneciendo esta área a los copropietarios mismo.

1.2- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Condominio, distribuidos en planta baja, y planta alta.

1.3-ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada uno de los departamentos. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada uno de los departamentos.

1.4-ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de todo el condominio, correspondiente a cada uno de los departamentos. La suma de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.5-CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada uno de los departamentos, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominios indivisible del condominio, los siguientes:

a.- El ingreso general al Condominio

b.- Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a un departamento con otro.

c.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del Condominio.

d.- La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.

e.- Todo el sistema de agua potable del Condominio.

f.- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias

1.6- CUOTA DE TERRENO:

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

1.7-VALOR DE CADA DEPARTAMENTO:

Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la vivienda, el patio y las cuotas de área común y terreno que le corresponda.

2.0.-DATOS GENERALES:

2.1.-UBICACIÓN:

El terreno en el que está implantado el Condominio "ZAMBRANO" está ubicado en las inmediaciones de las Obras Portuarias y el Cementerio Nuevo de esta localidad (actualmente barrio el Murciélago, parroquia Manta del cantón Manta). y tiene las siguientes medidas y linderos:

Frente (Norte):15,00 mts. - Calle pública (actual avenida M-1).

Atrás (Sur):15,00 mts. -Propiedades de la Sra. Rosa Pacheco y Rosa Reyes Murillo.

Costado Derecho (Este):24,00 mts. - Propiedad que le quedan a los vendedores.

Costado Izquierdo (Oeste):24,00 mts.- Propiedad del Dr. Eduardo Paz.

Área total: 360,00 m2

2.2.-DESCRIPCIÓN DEL Condominio "ZAMBRANO".

El **Condominio "ZAMBRANO"** del Dr. Cristóbal Facundo Zambrano Pinoargote, se compone de dos departamentos ubicados uno en la planta baja, el mismo que tiene un patio posterior privado y un departamento en la Planta Alta; Los departamentos constan de ambientes como son: sala, comedor, cocina, baño social, dormitorios con baños privados, biblioteca, bodega y balcón.

Cada departamento tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

❖ Estructura:	Hormigón armado
❖ Entrepiso:	Losa de hormigón armado
❖ Escaleras:	De hormigón armado
❖ Paredes:	Bloques alivianados
❖ Pisos:	Cerámica
❖ Instalaciones Eléctricas y Sanitarias:	Empotrada en piso y paredes
❖ Cubierta:	Losa de Hormigón Armado.
❖ Ventanas:	Aluminio y vidrio
❖ Puertas:	De madera
❖ Anaquel de cocina y closet	planchas de MDF
❖ Revestimiento:	Cerámica en baños y cocina.
❖ Piezas Sanitarias:	Marca F.V. de color.

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO

3.1 DEPARTAMENTO PB-101: Departamento signado con el número PB-101 consta de sala, comedor, Cocina, Baño de visitas, dormitorio máster con su respectivo baño y vestidor , dos dormitorios con baño privado, un dormitorio adicional con su respectivo baño, un área para biblioteca, una bodega , patio y un pequeño local comercial; esté departamento presenta las siguientes medidas y linderos:

3.1.1.- DEPARTAMENTO PB-101 (Planta Baja)

- **Por Arriba:** Lindera con el departamento PA-201
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el Frente (Norte):** Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este con una longitud de 4.80 mts. lindera con avenida M-1; luego gira con un ángulo de 90º al Sur con una longitud de 2.15 mts. de este punto gira al Este con una longitud de 5.82 mts. luego gira en un ángulo de 90º al Sur con una longitud de 8.20 mts. luego gira en un ángulo de 90º con dirección Este con una longitud de 4.38 mts. y lindera con área común.
- **Por Atrás (Sur):** Partiendo de vértice Sur- Este hacia el Oeste con una longitud de 6.95 mts. luego gira al Norte con una longitud de 2.65 mts. y finalmente gira al Oeste con un ángulo de 90º con una longitud de 6.15 mts., Lindera con patio posterior del mismo departamento PB-101
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con propiedad que le quedan a los vendedores con una longitud de 10,73 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con patio del mismo departamento PB.101, partiendo de Sur a Norte con una longitud de 7.98 mts. luego gira al Oeste con una longitud de 0.68 mts. luego gira al Norte con una longitud 7.90 mts. haciendo un ángulo de 90º gira al Oeste con una longitud de 1,22 mts. y finalmente de este punto en dirección Norte con una longitud de 2,45 mts.

3.1.2.- PATIO POSTERIOR DE DEPARTAMENTO PB-101

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por Abajo:** lindera con terreno de la edificación.
- **Por el Norte:** Lindera con el mismo departamento PB-101 partiendo de vértice Sur Este hacia el Oeste y linderando con una longitud de 6.95 mts. luego gira al Norte con una longitud de 2.65 mts. Luego gira al Oeste con un ángulo de 90º con una longitud de 6.15 mts. Luego gira al Norte con una longitud de 7,98 mts. de este punto gira en un ángulo de 90º al Oeste con 0,68 mts. luego gira en dirección Norte con una longitud de 7,90 mts y finalmente gira al Oeste en un ángulo de 90º con una longitud de 1,22 mts.
- **Por el Sur:** Lindera con propiedad de la Sra. Rosa Pacheco y Rosa Reyes Murillo con una longitud de 15,00 mts.
- **Por el Este:** Lindera con propiedad que le quedan a los vendedores. con una longitud de 3,02 mts.
- **Por el Oeste:** Lindera con propiedad del Dr. Eduardo Paz, con una longitud de 21,55mts.

3.2 DEPARTAMENTO PA-201: Departamento signado con el número PA-201 consta de sala, comedor, Cocina, Baño de visitas, dormitorio máster con su respectivo baño y vestidor, balcón , tres dormitorios con baño privado, un dormitorio de servicio con baño y terraza; esté departamento presenta las siguientes medidas y linderos:

3.2.1.- DEPARTAMENTO PA-201 (Planta Alta)

- **Por Arriba:** Lindera con cubierta del mismo departamento
- **Por abajo:** Lindera con el departamento PB-101.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con vacio de avenida M-1, partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este con una longitud de 4.80 mts. luego gira con un ángulo de 90º al Sur y linderando con vacio de área común con una longitud de 1,51 mts. de este punto gira al Este con una longitud de 5.82 mts. luego gira en un ángulo de 90º al Sur con una longitud de 4,90 mts. luego gira en un ángulo de 90º con dirección Este con una longitud de 4.38 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con vacio de patio posterior del departamento PB-101 partiendo de vértice Sur Este hacia el Oeste con una longitud de 15,00 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con propiedad que le quedan a los vendedores con una longitud de 16,50 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Partiendo de Sur a Norte con una longitud de 4,05 mts. linderando con propiedad del Dr. Eduardo Paz; luego gira al Este con una longitud de 0.90 mts. luego gira al Norte con una longitud de 17,95 mts.de este punto gira al Oeste en un ángulo de 90º con 0,80 mts. linderando con vacio de patio del departamento PB-101 y finalmente haciendo un ángulo de 90º gira al Norte con una longitud de 2,00 mts. Lindera con propiedad del Dr. Eduardo Paz.

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:
4.1.-CUADRO DE AREAS POR PLANTAS(Areas por metros cuadrados)

PLANTAS	AREA COMUN (m2)	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL (m2)
		AREA CONSTRUIDA	PATIO	
Planta Baja	51,69	213,32	94,99	360,00
Planta Alta		286,08		286,08
				0,00
TOTAL	**51,69**	**499,40**	**94,99**	**646,08**

I. MUNICIPALIDAD DE MA
DPTO: PLANEAMIENTO URBAN
Aprobación de Horizontal N°
Manta, 01 de Abril 20
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBA

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.-Terreno		360,00
4.2.2.-Area Total		646,08
4.2.3.-Area común		51,69
4.2.4.-Area Neta Vendible	CONSTRUIDA	499,4
	NO CONSTRUIDA	94,99
	TOTAL	**594,39**

I. MUNICIPALIDAD DE MAN
Planeamiento Urbano, Revisión
REVISADO
Fecha: 01/Abril/20

4.3.- COSTOS UNITARIOS	COSTO REFERENCIAL
4.3.1.- Terreno:	80,00
4.3.2.- De construcción:	
En planta baja	220,00
En planta alta	220,00
En área común	40,00

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS Y ALICUOTAS

DEPARTAMENTOS	AREA NETA (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)
DEPARTAMENTO PB-101	213,320	0,359	129,20	18,55	231,87
PATIO POSTERIOR	94,990	0,160	57,53	8,26	103,25
TOTAL	**308,310**	**0,519**	**186,73**	**26,81**	**335,12**

DEPARTAMENTO PA-201	286,080	0,481	173,27	24,88	310,96
TOTAL	**286,080**	**0,481**	**173,27**	**24,88**	**310,96**

594,390	**1,000**	**360,00**	**51,69**	**646,08**

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA
DEPARTAMENTO PB-101	35,89
PATIO POSTERIOR	15,98
TOTAL DE ALICUOTA	**51,87**

DEPARTAMENTO PA-201	48,13
TOTAL DE ALICUOTA	**48,13**
TOTAL	**100,000**

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,
REVISADO
01- Abril-2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P/Horizontal N°1
Manta, 01 de Abril 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

7.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS , ALICUOTAS Y COSTOS POR DEPARTAMENTO

DEPARTAMENTOS	AREA NETA (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)	COSTO REFERENCIAL (USD)
DEPARTAMENTO PB-101	213,320	0,359	129,20	18,55	231,87	58008,44
PATIO POSTERIOR	94,990	0,160	57,53	8,26	103,25	7929,63
TOTAL	**308,310**	**0,519**	**186,73**	**26,81**	**335,12**	**65938,07**
DEPARTAMENTO PA-201	286,080	0,481	173,27	24,88	310,96	77794,18
TOTAL	**286,080**	**0,481**	**173,27**	**24,88**	**310,96**	**77794,18**
TOTALES	**594,390**	**1,000**	**360,00**	**51,69**	**646,08**	**143732,25**

Dpto. de Planeamiento Urbano
MANTA

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, División
REVISADO
Fecha: 01- Abril-2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P. Horizontal Nº 11
Manta, 01 de Abril 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

8.0.-REGLAMENTO INTERNO:

Condominio "ZAMBRANO".

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.-El Condominio "ZAMBRANO", se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Condominio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Condominio **"ZAMBRANO",** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL CONDOMINIO "ZAMBRANO"

.1.-UBICACIÓN: Art. 3.- El Condominio Zambrano, esta ubicado en las inmediaciones de las obras Portuaria y del Cementerio Nuevo de esta localidad (actualmente Barrio El Murciélago, avenida M-1) parroquia Manta del Cantón Manta, la cual esta sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos pertinentes.

El Condominio se compone de dos Departamentos , uno en la planta baja , uno en la planta Alta; Los departamentos están conformados de la siguiente manera: constan de un ingreso declarado como área común , patio posterior en el departamento PB-1 en el interior de los departamentos constan de sala, comedor, cocina , baños de visitas, baños privados en el dormitorios máster y dos y tres dormitorios tal como consta en los planos.

Art. 4.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma, distribución de los departamentos en que está dividida y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente Reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES:

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Esta incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño y las que separan un departamento los espacios de circulación. Las paredes que delimitan los departamentos con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

El ingreso principal del Condominio, 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.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y parte del condominio 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. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la urbanización y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, conservación, reposición y/ó mejora de los bienes comunes será 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 o dolo 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 condominio.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- **a.-)** Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento:
- **b.-)** Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Condominio Habitacional en la proporción que les corresponda, usar de ellas con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y este Reglamento:
- **c.-)** Concurrir con puntualidad a las Asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás 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 la de este Reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos que este le confiera;
- **e.-)** Permitir al administrador la inspección de sus Departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere;
- **f.-)** Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su Departamento a fin de que en caso de un 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 de la urbanización y mejoras de los bienes comunes con arreglos a la tabla de cuota que se establezcan de acuerdo con el pago de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara 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 de alguna parte de del Condominio. 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.-) Los demás derechos y obligaciones, Reglamento y Ordenanzas establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA
DEPARTAMENTO PB-101	35,89
PATIO POSTERIOR	15,98
TOTAL DE ALICUOTA	**51,87**

DEPARTAMENTO PA-201	48,13
TOTAL DE ALICUOTA	**48,13**

TOTAL	**100,000**

Art. 11.- 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 condominio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al Condominio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará el 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 por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la Asamblea de copropietarios.

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Condominio:

A. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a titulo de mejora, los bienes comunes de la misma.
B. Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del Condominio, quien a su vez

deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.

C. Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

D. Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del condominio.

E. No establecer en los departamentos lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de administración pública, semipública o privada, centro de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del condominio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.

F. Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

G. Almacenar substancias explosivas, toxicas, insalubres, o mal olientes.

H. Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera.

I. 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.

J. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes del condominio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el numero identifica torio de la misma. El cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.

K. Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada departamento.

L. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los departamentos.

M. Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.

N. 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 esta sometida el Condominio

O. Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas o en general, colocar alguna cosa en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los departamentos.

P. Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

Q. Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter sicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

R. El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de uno de los departamentos por otro titulo legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y tercero que tenga relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

S. Los propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al Administrador, en la que además se denominara quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este Reglamento.
T. Se deberán mantener los colores originales de la casa.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

A. Amonestación verbal en primera, y por escrito en la segunda instancia, por parte del administrador.
B. Imposición de multa de hasta un SMV.
C. Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición a las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la Asamblea general.
D. Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la ley de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, 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 estos, por la Asamblea general de copropietarios.

E. Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimientos sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
F. Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- 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 o al Condominio y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a 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 solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere el copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION.

Art. 16.- Son órganos de la Administración del Condominio: La Asamblea de copropietarios, El Directorio y el Administrador.

Art.17.-ASAMBLEA DE LOS COPROPIETARIOS.- La Asamblea de copropietarios esta de investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del condominio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La Asamblea estará precedida 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.19.- SESIONES.- La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente , cuando lo juzgue necesario el Director y cuando éste no lo hiciera por petición del Administrador o de los tres o mas copropietarios dentro de los ocho días de lo solicitado, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para la convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que se deba celebrarse la Asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea universal.

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de los copropietarios que representen el 51 % de las alícuotas del Condominio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea ésta podrá instalarse legalmente y tomar las resoluciones validas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el numero 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 el Reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACION.- 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 adjuntaran al Acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO A LA 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. 24.- DERECHO AL VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del Condominio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomaran por simple mayoría de votos que representen mas del 50 %, salvo los casos en que la Ley y/o éste Reglamento exija mayores porcentajes cada propietario tendrá el derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá del 51 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma de Reglamento Interno, las mejoras sobre decisiones 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 las fachadas y rever decisiones de la Asamblea.

Art. 27.-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 Condominio 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 las propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento.

e.-) Reformar este Reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el articulo 26. El a

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 lo realicen obras de modificaciones o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del condominio.

h.-) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.

i.-) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo.

j.-) Sancionar a los copropietarios que infligieren la Ley de la 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 .

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

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 se 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. 28.- 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. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en funciones y serán reelegidos.

Art. 30.- Para ser Director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del condominio y 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 la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art.31.- Son atribuciones del director:

a.-) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.

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

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

Art.32.- 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. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del condominio será elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del condominio habitacional.

Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a.-) Ejercer la representación legal , judicial y extrajudicial del condominio 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 condominio habitacional con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que sean necesarias.

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

d.-) Presentar a consideración de la asamblea , con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyecto de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con 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, cobrarle conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales , de lo estipulado con el presente reglamento.

f.-) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de mas 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 condominio 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 ingresarán 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 mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.

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

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

l.-) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Condominio.

m.-) Conservar copia certificada de la escritura publica de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Condominio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial de la misma. 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 litera c) de éste 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 la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del condominio.

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

q.-) Asistir a las asambleas general y de directorio.

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

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

t.-) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

u.-) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes 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.-) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año, Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el Directorio y el Administrador del condominio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.- 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. 37.- 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 50% de los asistentes.

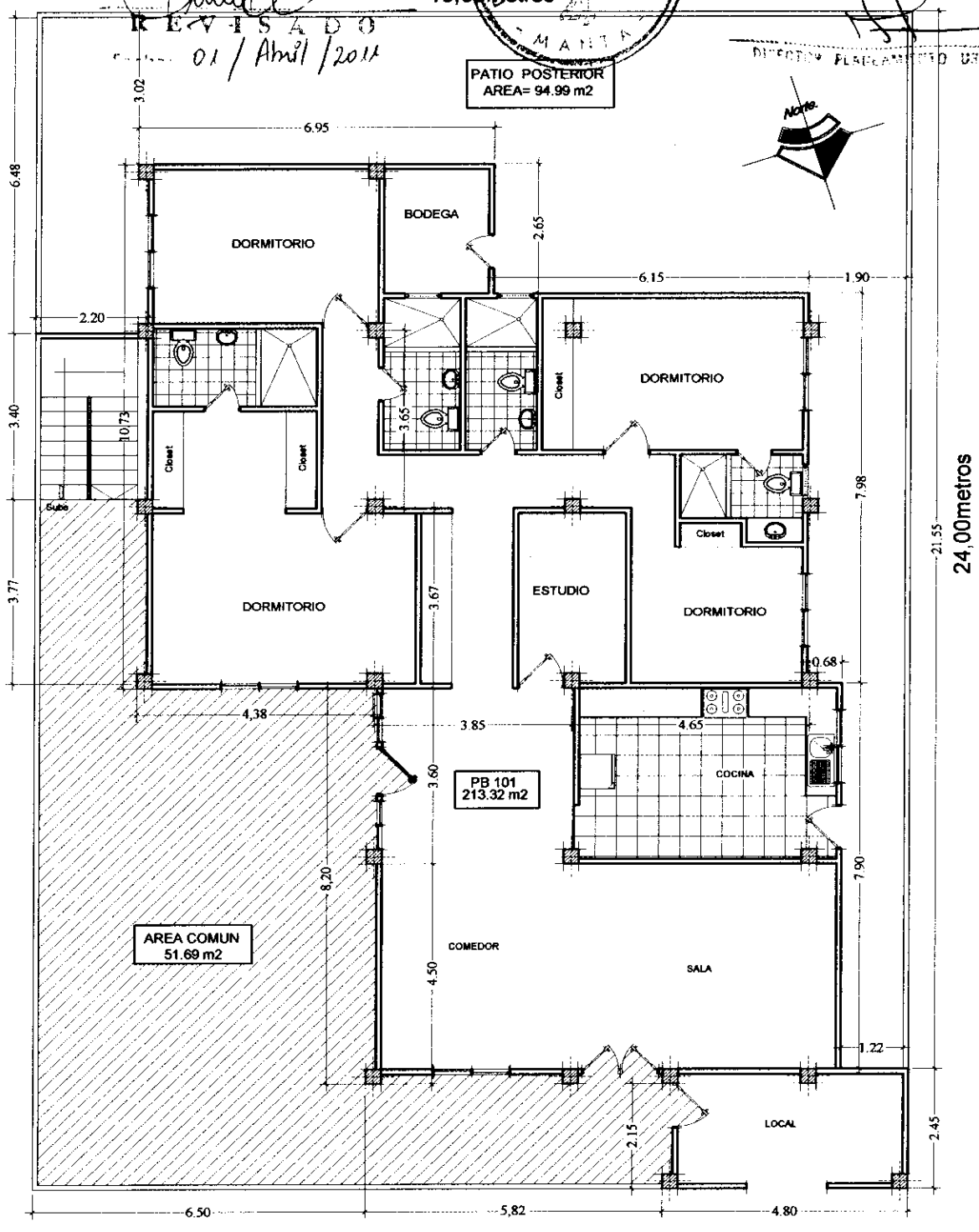
ARQ. CARMEN CHICA M.
REG.PROF.CAE-M 456

Carmen Chica M.
ARQUITECTA
REG. PROF. CAE-M-456

9.0.- PLANOS

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,
REVISADO
01 / Abril / 2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P. Horizontal Nº 11
Manta, 01 de Abril 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO



PLANTA BAJA

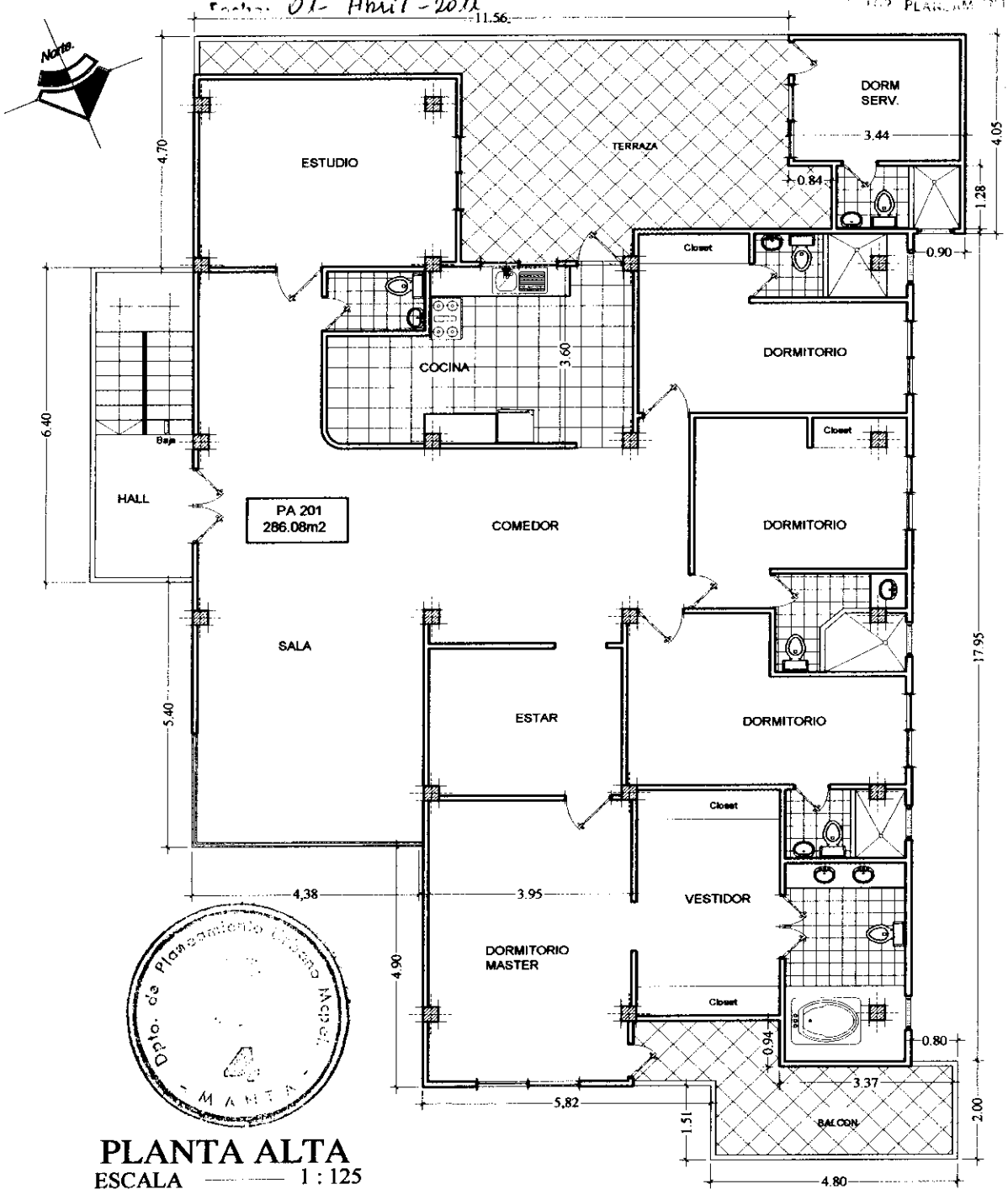
ESCALA ——— 1 : 125

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:		ESTUDIO REALIZADO POR:		LAMINA:
CONDOMINIO " ZAMBRANO"		Carmen Chica M. ARQ. CARMEN CHICA M. Reg. Prof. CAE-M 465 PROF. CAE-M 465		**ph 1**
CONTIENE:	FORMATO:	FECHA:	ESCALA:	
PLANTA BAJA	A4	FEBR. 2.011	INDICADAS	

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

REVISADO
Fecha: 01- Abril -2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P. Horizontal
Manta, 01 de Abril 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

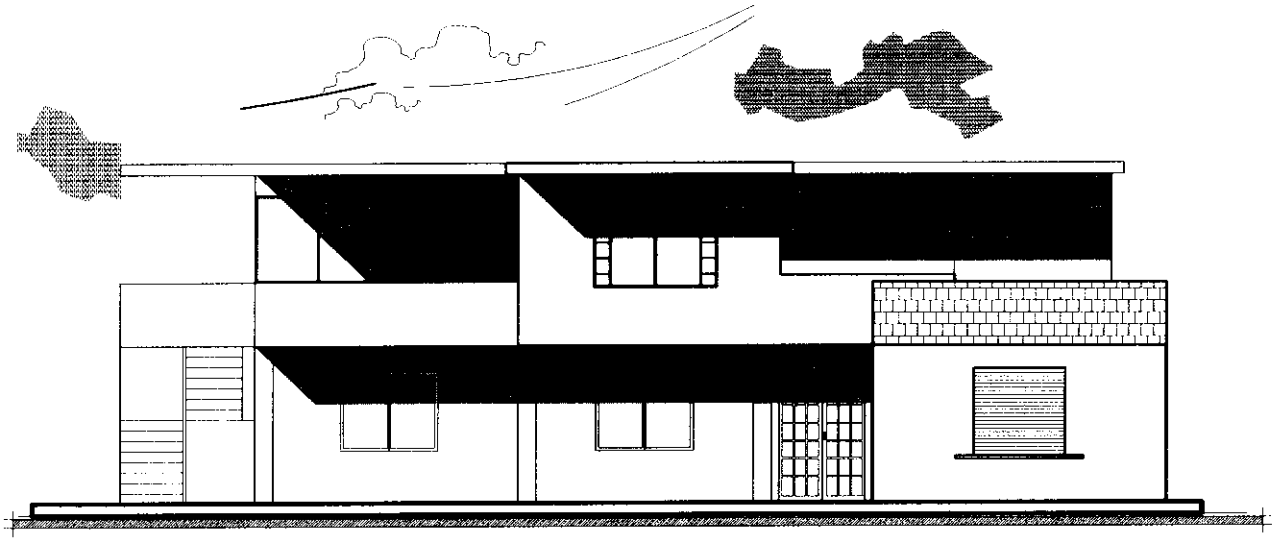


Dpto. de Planeamiento Urbano Manta

PLANTA ALTA

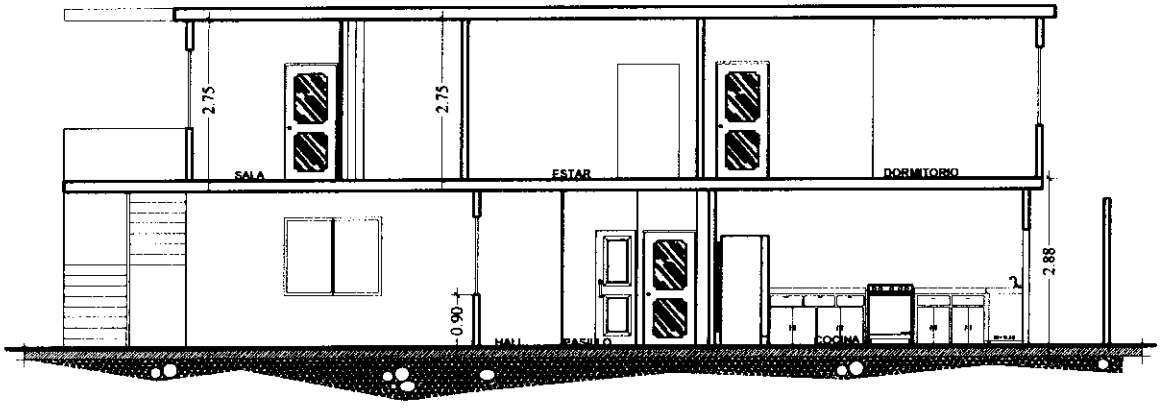
ESCALA 1 : 125

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:		ESTUDIO REALIZADO POR:		LAMINA:
CONDOMINIO "ZAMBRANO"		ARQ. CARMEN CHICA M. Reg. Prof. CAE-M 465		**ph 2**
CONTIENE:	FORMATO:	FECHA:	ESCALA:	
PLANTA ALTA	A4	FEBR. 2.011	INDICADAS	



FACHADA PRINCIPAL

ESCALA 1 : 125



CORTE A - A´

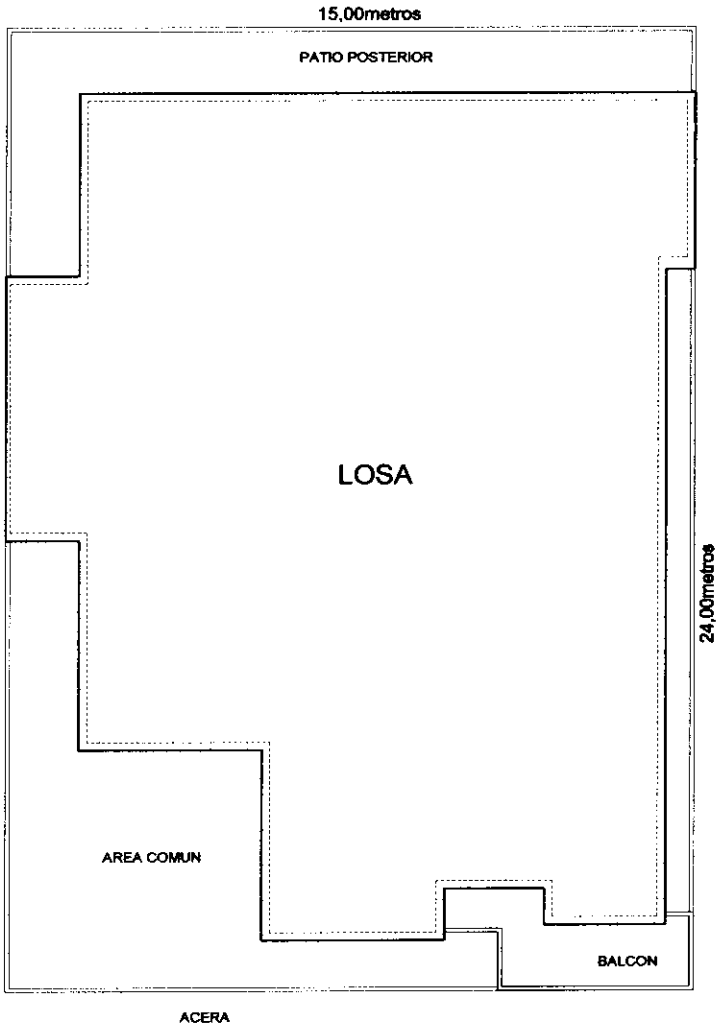
ESCALA 1 : 125

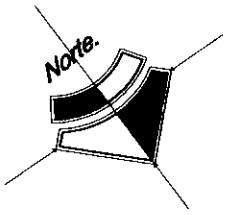
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión
REVISADO
Fecha: 01- Abril /2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P. Horizontal Nº 11
Manta, 01 de Abril 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	ESTUDIO REALIZADO POR:	LAMINA:
CONDOMINIO "ZAMBRANO"	ARQ. CARMEN CHICA M. Reg. Prof. Nº	**ph 3**

CONTIENE:	FORMATO:	FECHA:	ESCALA:
FACHADA Y CORTE A - A´	A4	FEBR. 2.011	INDICADAS



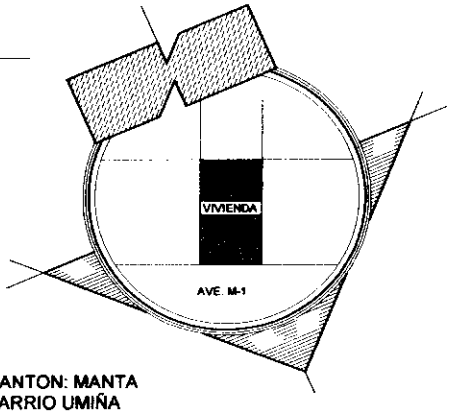


I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Revisión,
REVISADO
Fecha: 01/ Abril /2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P. Horizontal Nº 11
Manta, 01 de Abril 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

IMPLANTACION
ESCALA ———— 1 :150

Dpto. de Planeamiento Urbano MCM - MANTA



CANTON: MANTA
BARRIO UMIÑA
AVENIDA M-1

UBICACION

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:		ESTUDIO REALIZADO POR:		LAMINA:
CONDOMINIO "ZAMBRANO"		Arq. Carmen Chica M. Reg. Prof. CAE-M 465		**ph 4**
CONTIENE:	FORMATO:	FECHA:	ESCALA:	
IMPLANTACION - UBICACION	A4	FEBR. 2.011	INDICADAS	