

308432004



COPIA 11/10/13

CODIGO NUMERO : 2.013.13.08.04.P.5.533

COMPRVENTA : OTORGAN LOS CÓNYUGES SEÑOR
ALBERTO ISMAEL MACIAS ZAMBRANO Y SEÑORA JOSEFINA
ESPERANZA VINCES VINCES ; A FAVOR DEL SEÑOR PAUL
EDUARDO MONTALVAN VINCES.-

CUANTIA : USD \$39,360.05

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes, veintitrés de agosto del dos mil trece, ante mí, ABOGADA ELSYE CEDENO MENENDEZ, Notaría Pública Cuarta Encargada del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORES", los cónyuges señor ALBERTO ISMAEL MACIAS ZAMERANO y señora JOSEFINA ESPERANZA VINCES VINCES, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía números : uno tres cero uno siete cuatro cinco ocho cuatro guión ocho; y, uno tres cero uno ocho tres ocho seis nueve guión dos, respectivamente, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documento habilitante.

W Los Vendedores son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, y domiciliados en esta ciudad de Manta. Y por otra parte, en calidad de "COMPRADOR", el señor PAUL EDUARDO MONTALVAN VINCES, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de

Sello
07/10/13

haberme exhibido su cédula de ciudadanía número: uno tres
cero cuatro seis cinco uno cuatro cero guión siete, cuyas copias
fotostáticas debidamente certificada por mí, agrego a esta
escritura como documento habilitante, en quien en adelante se
denominará "EL COMPRADOR". El Compareciente es de
nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta
ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes
por mí, la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura,
así como examinados que fueron en forma aislada y separada,
de que comparecen al otorgamiento esta escritura de
COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni
promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura
pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como
sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Escrituras Públicas
a su cargo, sírvase agregar una de COMPRAVENTA, al tenor de
las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTES. -
Intervienen, otorgan y suscriben por una parte, los cónyuges
señor ALBERTO ISMAEL MACIAS ZAMBRANO y señora
JOSEFINA ESPERANZA VINCES VINCES, a quienes de ahora en
adelante se les denominará como "VENDEDORES"; y, por otra parte,
el señor PAUL EDUARDO MONTALVAN VINCES, a quien de
ahora en adelante se le denominará como "COMPRADOR".
SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Declaran los comparecientes que
son dueños y propietarios de un lote de terreno de la manzana
noventa y seis - C, ubicado en el actual barrio San Pedro,
intersección de la calle trescientos nueve con la Avenida
Doscientos nueve del Sitio Mazato de la parroquia Tarqui del
cantón Manta; el mismo que lo adquirieron por compra que le

Doscientos nueve del Sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta. Departamento existente sobre el nivel + 3.26 metros, se encuentra conformando por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño y dos dormitorios que comparten un baño general, se accede a él desde el hall común, poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por arriba, lindera con el departamento 301; Por abajo, lindera en parte con el local 101, y con los departamentos 102 y 103 en otra parte. Por el Norte, partiendo desde el este hacia el oeste en cuatro coma cero cinco metros y lindera con vacío hacia la cubierta del local 101; desde este punto gira con dirección suroeste en línea curva en uno coma ochenta metros y lindera con la intersección del vacío hacia la cubierta del local 101 con la Avenida 209. Por el Sur, lindera con vacío hacia propiedad particular en siete coma cuarenta y seis metros. Por el este, partiendo desde el Norte hacia el sur en cinco coma treinta y cinco metros y lindera con área común (hall - escalera). Desde este punto gira hacia el oeste en tres coma veintitrés metros y lindera en parte con área común (escalera), y en mínima parte con el departamento 202; desde este punto gira hacia el sur en siete coma sesenta y tres metros y lindera con el departamento 202; desde este punto gira hacia el oeste en uno coma diez metros desde este punto gira hacia el sur en cero coma ochenta y cinco metros y lindera en sus dos extensiones con área común (ducto). Por el oeste, lindera con vacío hacia la Avenida 209 en doce coma setenta y tres metros; Área total : 99,77m²; área neta : 99,77; Alícuota : 0,1651% Área de terreno : 61,91 m²; Área común 38,81 m²; Área total 138,58 m². CUARTA: PRECIO.- El precio pactado y

que las partes lo consideren justo es de TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA DOLARES CON CINCO CENTAVOS DE DÓLAR, valor que el comprador ha entregado a la parte vendedora, quien declara haberlo recibido al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.

QUINTA : La parte compradora y vendedora se someterán a lo dispuesto y acordado a la que estipule la ley y el reglamento de propiedad horizontal. SEXTA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y

COMPETENCIA.- Las partes contratantes renuncian fuero y domicilio, declarando que, de surgir controversias, se someterán a la competencia de los jueces y tribunales de la ciudad de Manta. SÉPTIMA : AUTORIZACION PARA

INSCRIBIR.- La parte Vendedora faculta al comprador, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley

corresponden. LAS DE ESTILO.- Usted Señora Notaria, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la validez de esta escritura. Hasta aquí la

minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada

una de sus partes, minuta que está firmada por el ABOGADO

W/ WLADIMIR VINCES S. Matrícula número : Dos mil quinientos cuarenta y ocho. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que

les fue a los comparecientes por mí, la Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, en unidad de acto quedandõ incorporada en el protocolo de esta notaria de todo cuanto. DOY
FE.- *g*

Ismael Macias
ALBERTO ISMAEL MACIAS ZAMBRANO
CCNo.- 130174584-8

Esperanza Vinales
JOSEFINA ESPERANZA VINCES VINCES
CCNo.- 130183869-2

Paul Eduardo Montalvan
PAUL EDUARDO MONTALVAN VINCES
CCNo.- 130465140-7

Carla Deduco
LA NOTARIA.-

Cas - - - - -



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0269747

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : MACIAS ZAMBRANO ALBERTO ISMAEL
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: ED.MIS ESPERANZA 1ERA P.A. DPTO. 001
DIRECCIÓN :

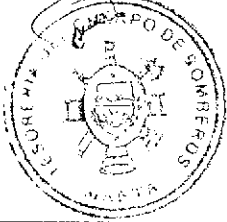
DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 269469
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 21/08/2013 14:56:12

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

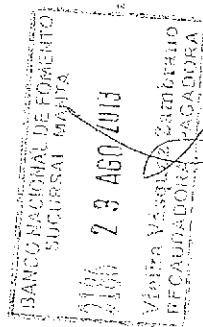
TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Martes, 19 de Noviembre de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CUENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



BANCO NACIONAL DE FOMENTO 23/08/2013

224 15:44:39 76 0 Vasequez 7615

M-ON 40 DEP.O. CUENTA CORRIENTE 270517029

Nro. de Cta: 0-0405049-8

Nombre: GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI

Referencia: 936004

Efectivo: 4.00

Total Depositos: 4.00

Cantidad Cheques:



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000195051

8/9/2013 12:08

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
3-08-43-20-004	61,91	\$ 15.886,27	ED.MIS ESPERANZAS 1ERA.P.A.DPTO.201	2013	101455	195051
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
MACIAS ZAMBRANO ALBERTO ISMAEL		1301745848	Costa Judicial			
VINCES VINCES JOSEFINA ESPERANZA		1301838692	IMPUESTO PREDIAL	\$ 5,56	\$ 0,37	\$ 5,93
8/9/2013 12:00 RIERA ROSARIO			Interes por Mora			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			MEJORAS 2011	\$ 2,60		\$ 2,60
			MEJORAS 2012	\$ 4,15		\$ 4,15
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 2,38		\$ 2,38
			TOTAL A PAGAR			\$ 15,06
			VALOR PAGADO			\$ 15,06
			SALDO			\$ 0,00



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000196614

8/21/2013 1:39

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI	3-08-43-20-004	61,91	39360,05	92553	196614
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
301838692	VINCES VINCES JOSEFINA ESPERANZA	ED.MIS ESPERANZAS 1ERA.P.A.DPTO.201	Impuesto principal	393,80	
301745848	MACIAS ZAMBRANO ALBERTO ISMAEL	ED.MIS ESPERANZAS 1ERA.P.A.DPTO.201	Junta de Beneficencia de Guayaquil	118,08	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	511,88	
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	511,88	
304651407	MONTALVAN VINCES PAUL EDUARDO	NA	SALDO	0,00	

EMISION: 8/21/2013 1:39 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 105849

No. Certificación: 105849

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 20 de agosto de 2013

No. Electrónico: 14901

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

El Predio de la Clave: 3-08-43-20-004

Ubicado en: ED.MIS ESPERANZAS 1ERA.P.A.DPTO.201

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 99,77 M2

Área Comunal: 38,81 M2

Área Terreno: 61,91 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1301745848

ALBERTO ISMAEL MACIAS ZAMBRANO

1301838692

JOSEFINA ESPERANZA VINCES VINCES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 2166,85

CONSTRUCCIÓN: 37193,20

39360,05

Son: TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA DOLARES CON CINCO CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arg. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 20/08/2013 16:47:56



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1.25

Nº 59351

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a ALBERTO ISMAEL MACIAS ZAMBRANO7JOSEFINA VINCES VINCES
ubicada ED. MIS ESPERANZAS 1ERA P.A. DPTO. 201
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE. HIPOTECA
de \$39360.05 TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA 05/100 CÉNTAVOS a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

JMOREIRA

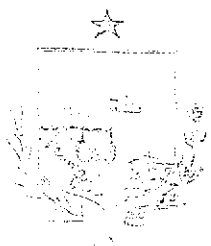
21 AGOSTO 2013

Manta, _____ de _____ del 20 _____

ING. ERIKA PAZMIÑO



Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 85747

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 MACIAS ZAMBRANO ALBERTO ISMAEL
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 14 agosto 13
de 20

VALIDO PARA LA CLAVE
3084320004 ED-MIS ESPERANZAS 1ERA.P.A.DPTO.201
Manta, catorce de agosto del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Roberto Macias Garcia
TESORERO MUNICIPAL



9/11/13
Ing. Roberto Macias Garcia
TESORERO MUNICIPAL

**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"**

REGLAMENTO INTERNO



CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "MIS ESPERANZAS" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y co-propiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre co-propietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio "MIS ESPERANZAS" 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 "MIS ESPERANZAS" se encuentra ubicado en el sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta; Manzana 96-C, actual Barrio "San Pedro" en la intersección de la Calle 309 con la Avenida 209, posee la Clave Catastral No. 3084320000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de **Tres (3) Plantas**, con características de formas regulares signadas como:

Planta Baja: Desarrollada sobre los niveles $\pm 0,00m$ y $-0,72m$; comprende un local signado como 101; y dos departamentos, signados como 102 y 103; lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Primera Planta Alta: Desarrollada uniformemente sobre el Nivel $+3,26m$; comprende dos departamentos signados como 201 y 202, lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Segunda Planta Alta: Desarrollada uniformemente sobre el Nivel $+5,98m$; comprende dos departamentos signados como 301 y 302, lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

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 co-propietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.



CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los co-propietarios asistentes a la Asamblea de Co-propietarios 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 co-propiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada co-propietario 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 co-propietarios 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 co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los co-propietarios 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"



CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los co-propietarios:

- 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 Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios 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 co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario 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 co-propietarios;
- 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 co-propietarios 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"



Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que ~~se fijan~~ ^{se fijaron} del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada co-propietario 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.

<u>AMBIENTE</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Local 101	3,98
Departamento 102	15,54
Departamento 103	9,28
Departamento 201	16,51
Departamento 202	19,09
Departamento 301	16,51
Departamento 302	19,09
TOTAL:	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 13.- Está prohibido a los co-propietarios, 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 Co-propietarios, 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 oficina 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 co-propietarios, o la seguridad del edificio.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"



- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias 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 co-propietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador 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 co-propietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de co-propietarios 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 co-propietarios.
- 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 co-propietarios 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 co-propietarios 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 co-propietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de co-propietarios.*
- *Publicar periódicamente la nómina de co-propietarios 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 co-propietarios 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 co-propietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier co-propietario 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 co-propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 18.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.- La asamblea de co-propietarios 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 realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa 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 co-propietarios 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 co-propietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"



Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de co-propietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de co-propietarios 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 co-propietarios 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 co-propietario 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 co-propietario 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 co-propietario 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 co-propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los co-propietarios 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 co-propietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

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

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"



- 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 co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los co-propietarios 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 co-propietarios 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.

**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"**



Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser co-propietario 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 co-propietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MIS ESPERANZAS".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de co-propietarios.
- 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 co-propietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser co-propietario 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 co-propietarios del Edificio "MIS ESPERANZAS", 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 moratorios 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"



- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio del co-propietario 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 "MIS ESPERANZAS", 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 co-propietarios, 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"

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 co-propietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

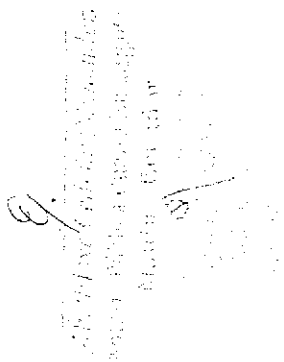
Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. 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 co-propietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.



Arq. Orlando Velez A.
Reg. Prof. C. A. E. G - 4797







como 101 y dos departamentos, signados como 102 y 103; con sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **1ª PLANTA ALTA.-** Comprende dos departamentos signados como 201 y 202, con sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **2ª PLANTA ALTA.-** Comprende dos departamentos signados como 301 y 302 con sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal, y se encuentra ubicado en la Mz. 96-C actual Barrio San Pedro en la intersección de la calle 309 con la avenida 209 del sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3084320000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 514-DPUM-JCV/P.H. No. 044, del 25 de noviembre de 2011, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "MIS ESPERANZAS", de propiedad del señor Alberto Ismael Macías Zambrano, ubicado en la Mz. 96-C actual Barrio San Pedro en la intersección de la calle 309 con la avenida 209 del sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3084320000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MIS ESPERANZAS", de propiedad del señor Alberto Ismael Macías Zambrano, ubicado en la Mz. 96-C actual Barrio San Pedro en la intersección de la calle 309 con la avenida 209 del sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3084320000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil once.

Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Patricia g.
Trámite No. 9969



Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 0524208

168

1	LA DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTÓN MANTA	
3	A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado	
4	el catastro de Predios	SOLAR Y CONSTRUCCION en vigencia, se encuentra
5	registrada una propiedad que consiste en	
6	perteneiente a	
7	ubicada	
8	cuyo	asciende a la cantidad
9	de	
10		
11	LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES	
12	Precio de Venta	\$
13	Costo de Adquisición	
14	Diferencia Bruta:	\$
15	Mejoras	
16		
17	Diferencia Neta:	\$
18	Años Transcurridos	
19	Desvalorización Moneda	
20	Utilidad Disponible:	\$
21	Impuesto Causado:	
22	Por los primeros \$	\$
23	Por el exceso \$	23/diciembre/2011
24	TOTAL DE IMPUESTO:	\$
25	Manta,	de 201
26		
27		
28	Director Financiero Municipal	



RESOLUCION No. 044-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MIS ESPERANZAS"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: *"Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*;

Que, la Constitución de la República en el artículo 227 establece: *"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, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) *Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas*;

Que, el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima;

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, 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;

Que, el señor Alberto Ismael Macías Zambrano, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 18 de noviembre de 2011, asignándosele el trámite No. 9969, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio **"MIS ESPERANZAS"**, de propiedad del señor Alberto Ismael Macías Zambrano, ubicado en la Mz. 96-C actual Barrio San Pedro en la intersección de la calle 309 con la avenida 209 del sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3084320000.

Que, mediante Oficio No. 514-DPUM-JCV/P.H. No. 044, de fecha 25 de noviembre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Franklin Holguín Briones y Carlos Franco Rodríguez, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el Edificio **"MIS ESPERANZAS"**, se compone de un bloque de tres plantas, incluida su terraza, distribuidos de la siguiente manera: **PLANTA BAJA**.- Comprende un local signado.



No. 1638-SM-SMC
Manta, diciembre 06 de 2011

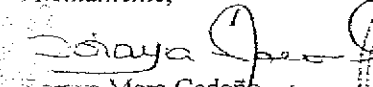
Señor
Alberto Ismael Macías Zambrano
Ciudad

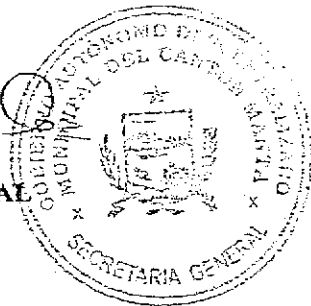
De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 044-ALC-M-JEB, de fecha 06 de diciembre de 2011, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "*MIS ESPERANZAS*", de propiedad del señor Alberto Ismael Macías Zambrano, ubicado en la Mz. 96-C actual Barrio San Pedro en la intersección de la calle 309 con la avenida 209 del sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3084320000.

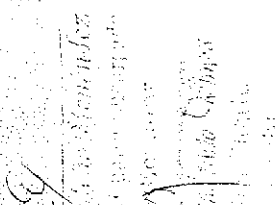
Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

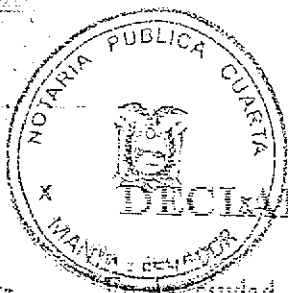

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



Remite a:
Folios No. 9969


Alberto Ismael Macías Zambrano
Propietario

TODA



DECLARACION JURAMENTADA DE VOLUNTAD

En la ciudad de Manta, a los veintidós días del mes de Agosto del año dos mil trece, ante mí, ABOGADA ELSYE CEDENO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta Encargada del cantón Manta, de manera libre y voluntaria, comparece a rendir la presente DECLARACION JURAMENTADA DE VOLUNTAD, el señor, PAUL EDUARDO MONTALVAN VINCES, portador de la cedula de ciudadanía número, 130465140-7, de nacionalidad Ecuatoriana, mayor de edad, y domiciliado en esta ciudad de Manta, hábil y capaz de contratar y obligarse tal como en derecho se requiere; quien bajo juramento y advertido por la Señora Notaria de la gravedad del mismo y de las penas de perjurio, procede a rendir esta declaración juramentada de voluntad, al tenor de lo siguiente: QUE MIS NOMBRES Y DEMÁS GENERALES SON COMO QUEDAN ANTERIORMENTE INDICADOS, EN USO DE MIS FACULTADES FÍSICAS Y MENTALES, SOY CAPAZ DE CELEBRAR ACTOS DE ESTA NATURALEZA, Y ES MI VOLUNTAD DECLARAR EN HONOR A LA VERDAD, QUE VOY ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO EN EL EDIFICIO MIS ESPERANZAS SIGNADO CON EL NUMERO 201 EN LA PRIMERA PLANTA ALTA, UBICADO EN EL BARRIO SAN PEDRO CALLE 309 Y AVENIDA 209, EL CUAL EN LA ACTUALIDAD NO CUENTA CON NINGUN ADMINISTRADOR DEL MENCIONADO EDIFICIO.- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad, y para constancia de lo aseverado firmo al pie de la presente. Leída que le fue la declaración el compareciente, se ratifica y afirma en ella, con lo cual concluye la presente diligencia, estampando su firma y su rúbrica en unidad de acto, conmigo la Señora Notaria que de todo DOY FE.-

PAUL EDUARDO MONTALVAN VINCES

C.C.No.- 130465140-7

LA NOTARIA.-
Elyse Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA, la misma que sello y firmo en unidad de acto, en la misma fecha de su otorgamiento.

J.E.

Elyse Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



ELADO
ARTA MANTA

CIUDADANIA 130465140-7
MONTALVAN VINCES PAUL EDUARDO
GUAYAS/BALZAR/BALZAR
19 JULIO 1966
007- 0081 00829 K
GUAYAS/ BALZAR
BALZAR 1966



IDENTIFICACION V3343V2222
SUETERO
SECUNDARIA EBAHISTA
YITO MONTALVAN
ESPERANZA VINCES
MANTA 15/01/2003
15/01/2015
REN 0111957

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

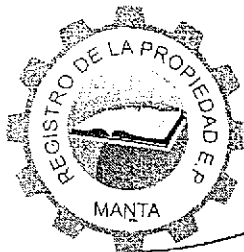
062
062 - 0126 **1304651407**
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
MONTALVAN VINCES PAUL EDUARDO

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	TARQUI	
MANTA		
CANTON	PARROQUIA	CENTRO DE ZONA

Presidencia de la Junta
PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Manifiesto de Intención de Voto
Se declara que el/la ciudadano/a
señalado/a en el presente documento
señala su intención de votar por el
candidato/a que aparece en el presente
documento.

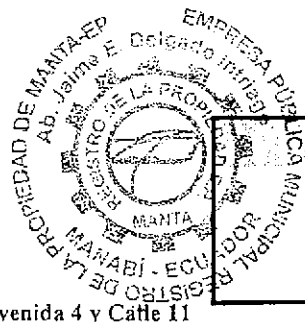




Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Clave: 3084320004

Avenida 4 y Calle 11



41531



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 41531:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 07 de agosto de 2013*

Parroquia: Tarqui

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 201 ubicado en la Primera planta alta del edificio denominado "MIS ESPERANZAS", lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. Edificio Mis Esperanzas construido sobre el lote de terreno de la manzana noventa y seis-C ubicado en el actual Barrio San Pedro, intersección de la calle trescientos nueve con la Avenida Doscientos nueve del sitio Mazato de la Parroquia Tarqui del cantón Manta. Departamento 201, Existente sobre el nivel + 3,26 m. se encuentra conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño y dos dormitorios que comparten un baño general, se accede a el desde el hall común, poseyendo las siguientes medidas y linderos. Por arriba, lindera con el departamento 301. Por abajo, lindera en parte con el local 101, y con los departamentos 102 y 103 en otra parte. Por el norte, Partiendo desde el este hacia el oeste en 4,05m. y lindera con vacío hacia la cubierta del local 101; desde este punto gira con dirección suroeste en línea curva en 1,80m. y lindera con la intersección del vacío hacia la cubierta del local 101 con la Avenida 209. Por el sur, lindera con vacío hacia propiedad particular en 7,46m. Por el este: partiendo desde el Norte hacia el sur en 5,35m. y lindera con área común (hall-escalera)). Desde este punto gira hacia el oeste en 3,23m. y lindera en parte con área común (escalera) y en mínima parte con el departamento 202; desde este punto gira hacia el sur en 7,63m. y lindera con el departamento 202; desde este punto gira hacia el oeste en 1,10m. desde este punto gira hacia el sur en 0,85m. y lindera en sus dos extensiones con área común (ducto). Por el oeste: lindera con vacío hacia la Avenida 209 en 12,73m. Área total. 99,77 m². El departamento 201 tiene un área neta de 99,77 m². Alícuota 0,1651%. Área de terreno 61,91m². Área común 38,81 m². Área total 138,58 m². SOLVENCIA EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	457 30/05/1980	691

Certificación impresa por: Laut

Ficha Registral: 41531

Página: 1 de 3

Planos	Planos	4	31/01/2012	17
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	4	31/01/2012	104

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : viernes, 30 de mayo de 1980

Tomo: 1 Folio Inicial: 691 - Folio Final: 692

Número de Inscripción: 457 Número de Repertorio: 888

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Montecristi

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de mayo de 1980

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en el sitio Mazato de la parroquia Tarqui del canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000056394	Macias Zambrano Alberto Ismael	Soltero	Manta
Comprador	80-0000000056395	Vinces Josefina Esperanza	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000056393	Carranza Reyes Jose Domingo	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000056392	Freile Cantos Maria Jacinta	Casado	Manta

2 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 31 de enero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 17 - Folio Final: 22

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 608

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 28 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

P L A N O S

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-01745848	Macias Zambrano Alberto Ismael	Casado	Manta
Propietario	13-01838692	Vinces Vinces Josefina Esperanza	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	4	31-ene-2012	104	133

3 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 31 de enero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 104 - Folio Final: 133

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 607

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 28 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO MIS ESPERANZA

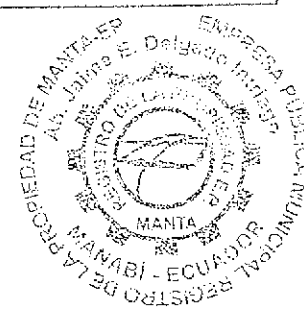
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio

Certificación impresa por: Lnat

Ficha Registral: 41531

Página: 2 de 3



Propietario 13-01745848 Macias Zambrano Alberto Ismael Casado Manta
Propietario 13-01838692 Vines Vines Josefina Esperanza Casado Manta
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:
Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Compra Venta 457 30-may-1980 691 692

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 10:58:02 del miércoles, 07 de agosto de 2013

A petición de: Daly Macias

Elaborado por : Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8



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

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



Jaime E. Delgado Intríago
Firma del Registrador

CIDADANIA 130174584-B
 MACIAS ZAMBRANO ALBERTO ISMAEL
 MANABI/SANTA ANA/AYACUCHO
 08 JUNIO 1949
 DOL 0095 00376 M
 MANABI/SANTA ANA
 SANTA ANA 1949
Ismael Macias

E394312242
 CASADO JOSEFINA ESPERANZA VINCES VIM
 PRIMARIA OBRERO
 ENEMICO MACIAS
 BARBARA ZAMBRANO
 MANTA 01/03/2005
 01/03/2017
 REN 0424186

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
002
 002 - 0141 1301745848
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 MACIAS ZAMBRANO ALBERTO ISMAEL
 MANABI
 PROVINCIA MANTA
 CANTÓN
 CIRCUNSCRIPCION 2
 ELOY ALFARO
 TERESA DE
 ZONA
 PARROQUIA
 1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

97
 130174584-B
 08 JUNIO 1949
 DOL 0095 00376 M
 MANABI/SANTA ANA
 SANTA ANA 1949

CIUDADANIA 130183869-2
 VINCES VINCES JOSEFINA ESPERANZA
 MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA
 31 ENERO 1949
 001-- 0016 00090 F
 MANABI/ SANTA ANA
 SANTA ANA 1949

Esperanza Vinty



ECUATORIANA***** V4444V2244
 CASADO ALBERTO ISMAEL MACIAS ZAMBRANO
 PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS
 MANUEL VINCES
 MARIA MONSERRATE VINCES VINCES
 MANTA 15/01/2003
 15/01/2015

REN 0111962




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

005
 005 - 0122 1301838692
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 VINCES VINCES JOSEFINA ESPERANZA

MANABI
 PROVINCIA
 MANTA
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
 ELOY ALFARO
 PARROQUIA

2
 TERESA DE
 ZONA

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA

CIDADANIA 130465140-7
MONTALVAN VINCEN PAUL EDUARDO
CUAYAS/BALTAR/BALTAR
15 JULIO 1986
007- 0081 00029 M
CUAYAS/ BALTAR
BALTAR 1986

ELCATORIAHAAAAA V334342222
SOLTERO
SECUNDARIA EBANISTA
TITO MONTALVAN
ESPERANZA VINCEN
MANTA 15/01/2003
15/01/2015

0111957

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

062

062 - 0126

1304651407

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

MONTALVAN VINCEN PAUL EDUARDO

MANABI

PROVINCIA

MANTA

CIRCUNSCRIPCION

TARQUI

2

CENTRO DE

ZONA

CANTON

PARROQUIA

Presidencia de la Junta

ESTAS 18 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *E*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU
ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO,
AL QUE ME REMITO. A PETICIÓN DE PARTE
INTERESADA, CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.
ESCRITURA NÚMERO: 2.013.013.08.04.P.5.533.- DOY FE.-*E*



Elsy Cedeño Menéndez
Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador