1342039

REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria

Abg. Elsye Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"

Factura: 002-002-000022574

20161308004P02509

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308004P02509

ACTO O CONTRATO:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALÍCUOTAS TOTALES DE VIVIENDA

FECHA DE OTORGAMIENTO:	13 DE JULIO DEL 2016, (8:41)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705136461	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1717428575	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	CANO FARAH JOSEPH LUCKEALA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0909152191	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	CEDEÑO ZAMBRANO DAYSE GENOVEVA MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1303991051	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312355454	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	BOWEN ALCIVAR ERWIN ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1311399941	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

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

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIóN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN 20161308004P02509

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 13 DE JULIO DEL 2016, (8:41)

OTORGA: NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA — Abg. Elsye Cedeño Menéndez — NOTARIA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705136451

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

CODIGO: 20161308004P02509

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PALM BEACH.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles trece de julio de del año dos mil dieciséis, ante mí, abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ,** Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparecen y declaran, los cónyuges señor EDMUNDO ENRIQUE RICARDO MONCAYO JUANEDA y señora MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR, los cónyuges señor JOSEPH LUCKEALA CANO FARAH y señora DAYSE GENOVEVA MARGARITA CEDEÑO ZAMBRANO, y los señores MARIA JHAEL BOWEN ALCIVAR, soltera, y, ERWIN ALEJANDRO BOWEN ALCIVAR, casado, todos comparecen por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía cuya copia, agrego a esta escritura; Los comparecientes son de Nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta.- advertidos que fueron por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PALM BEACH,** así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Sello 07/13/16

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a categoría de escritura pública, el texto de la presente minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "PALM BEACH" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, los cónyuges señor EDMUNDO ENRIQUE RICARDO MONCAYO JUANEDA y señora MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR, los cónyuges señor JOSEPH LUCKEALA CANO FARAH y señora DAYSE GENOVEVA MARGARITA CEDEÑO ZAMBRANO, y los señores MARIA JHAEL BOWEN ALCIVAR, soltera; y, ERWIN ALEJANDRO BOWEN ALCIVAR, casado, todos comparecen por sus propios y personales derechos.- Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Declaran los comparecientes, que son dueños y copropietarios de un bien Inmueble consistente en el lote número 15-07A, perteneciente a la

urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, el mismo que tiene los siguientes linderos. Frente: Dieciséis metros noventa y nueve centímetros; y lindera con vía Quince. Atrás: Veintidós metros diecisiete centímetros, y lindera con cerramiento. Costado derecho: veinte metros, más diez metros treinta y cinco centímetros, y lindera con lote 15-09. Costado izquierdo: veinte metros más once metros veinticinco centímetros y lindera con lote 15- 07. Área total: SEISCIENTOS VEINTIUNO COMA TRECE METROS CUADRADOS (621.13M2).- Este predio fue adquirido por los señores Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda, Jean Gary Zambrano Andrade, Marjorie Buenaventura Alcivar y Mercedes Ximena Garcia Cantos, por compra que hicieran al fideicomiso Piedra Larga, según contrato de compraventa celebrado en la Notaria Tercera del cantón Manta el tres de mayo del dos mil doce, inscrita en el Registro de la Propiedad el siete de junio del dos mil doce.- Con fecha dieciséis de octubre del dos mil quince se encuentra inscrita escritura de Compraventa de terreno ubicado Urbanización Ciudad del Mar de ésta Ciudad de Manta. La compraventa queda determinada así: Los Cónyuges Jean Gary Zambrano Andrade y su Cónyuge Mercedes Ximena García Cantos, el cincuenta por ciento del cuerpo de terreno, es decir la mitad del mismo, y los Cónyuges Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y su Cónyuge Marjorie Buenaventura Alcivar, parte

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

de sus derechos que le corresponden, consistente en un cuerpo de terreno de Ciento tres metros cincuenta y dos centímetros (equivalente al dieciséis punto sesenta y seis por ciento) De tal manera que el cuerpo de terreno quedará dividido en tres partes iguales para los Cónyuges actuales compradores Kleper Niwton Bowen Vélez y su cónyuge, Gina Emperátriz Alcivar Salazar, Joseph Luckeala Cano Farah y su cónyuge Dayse Genoveva Margarita Cedeño Zambrano, y Cónyuges Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y Sra. Marjorie Buenaventura Alcivar, de doscientos siete metros cuatro centímetros para cada uno de ellos, equivalente al treinta y tres punto treinta y tres por ciento, que sumados las tres partes iguales da un total de Seiscientos veintiuno metros trece centímetros (Cien por ciento) Cuerpo donde será construido un Edificio que será declarado de Propiedad Horizontal, contrato realizado en la Notaria Primera de Tosagua el veintiséis de mayo del dos mil catorce.- Con fecha ocho de junio del dos mil dieciséis se encuentra inscrito Donación con Cláusula Especial de Usufructo, donde los señores Kleper Niwton Bowen Vélez y su cónyuge, Gina Emperátriz Alcivar Salazar, donan a favor de sus hijos Maria Jhael Bowen Alcivar, y, Erwin Alejandro Bowen Alcivar.- **TERCERA: DE LA EDIFICACION.-a)** Los comparecientes manifiestan que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la

cláusula de los antecedentes, han construido un Edificio al que se ha denominado "PALM BEACH" ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 15-07A, de la parroquia y cantón Manta, sobre el cual se ha construido el Edificio PALM BEACH y de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características en su distribución: El Edificio PALM BEACH, se compone de cuatro plantas; en la planta baja se han planificado seis plazas de estacionamiento, cuatro bodegas, y tres dormitorios de servicios, en la primera, segunda y tercera planta alta se proyectan dos departamentos por cada planta mas las respectivas áreas comunales de circulación tanto vertical como horizontal.- Con las siguientes área generales: Área total de Terreno: seiscientos veintiuno coma trece metros cuadrados, área neta vendible de mil ochenta y uno coma cero nueve metros cuadrados; área total comunal de cuatrocientos diecinueve coma cero cuatro metros cuadrados; y, área total de construcción de mil quinientos coma trece metros cuadrados.- **b)** Mediante Resolución Administrativa Número 003-ALC-M- JOZC, de fecha catorce de marzo del dos mil dieciséis, emitido el Ingeniero. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, Mediante

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

Resolución Administrativa Número 012-ALC-M- JOZC-2016, de fecha trece de junio del dos mil dieciséis, emitido el Ingeniero. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, Mediante Resolución Administrativa Número 013-ALC-M- JOZC-2016, de fecha cinco de julio del dos mil dieciséis, emitido el Ingeniero. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, se autoriza a los peticionarios continuar con el trámite de aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PALM BEACH", ubicado en la Urbanizacion Ciudad del Mar, Lote 15-07A, de la parroquia y cantón Manta.- **CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, los cónyuges señor EDMUNDO ENRIQUE RICARDO MONCAYO JUANEDA y señora MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR, los cónyuges señor JOSEPH LUCKEALA CANO FARAH y señora DAYSE GENOVEVA MARGARITA CEDEÑO ZAMBRANO, y los señores MARIA JHAEL BOWEN ALCIVAR, soltera; y, ERWIN ALEJANDRO BOWEN ALCIVAR, casado, todos comparecen por sus propios y personales derechos, declaran que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien

inmueble y la construcción del mencionado Edificio denominado "PALM BEACH", singularizado en la cláusula tercera de este contrato, otorgándosele la clave catastral número uno tres cuatro dos cero tres nueve cero cero cero; todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR**.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado OSCAR VALLE CEDEÑO, Matrícula número: trece guion mil novecientos noventa y seis guion quince del Colegio de Abogados de Manabí, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-

EDMUNDO MONCAYO JUANEDA
C.C. No. 170513646-1

MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR
C.C.No. 171742857-5

JOSEPH CANO FARAH
C.C.No. 090915219-1

DAYSE CEDEÑO ZAMBRANO
C.C.No. 130399105-1

MARIA BOWEN ALCIVAR
C.C. No: 131235545-4

ERWIN BOWEN ALCIVAR
C.C.No. 131139994-1

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA PUBLICA CUARTA DE MANTA

Eos . . . .

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 003-ALC-M-JOZC
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "PALM BEACH"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

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

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

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

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

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna

Dra. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Dra. Elsye Cedeño Menéndez

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

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

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

las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, en atención al trámite No. 10509, referente a la comunicación presentada por el Arq. Marcos Cano Cedeño, presenta a la Alcaldía de Manta, la comunicación para la aprobación de los Estudios de Propiedad Horizontal del Edificio "PALM BEACH", ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar.

Que, mediante Oficio No. 189-DPOT-MJP, de fecha 16 de febrero de 2016, suscrito por la Arq. María José Pisco, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial (E), indica que con respecto a la solicitud de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del Arq. Marcos Caño Cedeño, sobre la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "PALM BEACH" ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, informa:

1.- ANTECEDENTE: Que, de acuerdo a la escritura celebrada el 03 de mayo de 2012 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de junio de 2012 y celebrada el 26 de Mayo de 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 16 de octubre del 2015 los cónyuges Jean Gary Zambrano Andrade y Mercedes Ximena García Cantos; Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y Marjorie Buenaventura Alcivar, Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Emperatriz Alcivar Salazar; y, Joseph Luckeala Cano Farah y Dayse Genoveva Cedeño Zambrano, son propietarios del lote 15-07A de la Urbanización Ciudad del Mar, de clave catastral No. 1-34-20-39-000 con una área de 621,13m2. De acuerdo al certificado de emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, este predio se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado PALM BEACH, para este fin obtuvieron el permiso de Construcción No. 328-6048-45363 emitido por la Municipalidad el 18 de septiembre de 2014.

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO

El Edificio "PALM BEACH", se compone de cuatro plantas; en la planta baja se han planificado 6 plazas de estacionamiento, 4 bodegas y tres dormitorios de servicios; en la primera, segunda y tercera planta alta se proyectan dos departamentos por cada planta más las respectivas áreas comunales de circulación tanto vertical como horizontal.

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Mendez

3.- **AREAS GENERALES**

- **AREA TOTAL DE TERRENO: 621.13m2**
- **AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: 1.500,13m2**
- **AREA NETA VENDIBLE: 1.081,09m2**
- **AREA TOTAL COMUNAL: 419,04m2**

4.- **CONCLUSIONES:**

Con los antecedentes expuestos y en virtud de constatarse que la documentación legal y técnica presentada no tiene inconvenientes alguno y por cumplir con lo previsto en la sección 6ta., de la declaratoria de propiedad horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, es factible lo solicitado por el responsable técnico, de elevar al Régimen de Propiedad horizontal del Edificio "PALM BEACH".

Que, mediante memorando No. 579 -DGJ-AAV-2016, de fecha 02 de marzo de 2016 suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), emite pronunciamiento legal con respecto a lo la comunicación presentada por el Arq. Marcos Caño Cedeño, sobre la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "PALM BEACH" ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, en los siguientes términos: "virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Arq. María José Pisco, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"PALM BEACH"**, por lo que considero pertinente atender lo requerido por el Arq. Marcos Caño Cedeño; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"PALM BEACH"**, de propiedad de los señores Jean Gary Zambrano Andrade y Mercedes Ximena García Cantos; Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y Marjorie Buenaventura Alcivar, Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Emperatriz Alcivar Salazar; y, Joseph Luckeala Cano Farah y Dayse Genoveva Cedeño Zambrano, ubicada en el lote 15-07A de la Urbanización Ciudad del Mar, de clave catastral No. 1342039000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e I) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "PALM BEACH" de propiedad de los Jean Gary Zambrano Andrade y Mercedes Ximena García Cantos; Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y Marjorie Buenaventura Alcívar, Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Emperatriz Alcivar Salazar; y, Joseph Luckeala Cano Farah y Dayse Genoveva Cedeño Zambrano, ubicada en el lote 15-07A de la Urbanización Ciudad del Mar, de clave catastral No. 1342039000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial - Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

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

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

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

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez

RESOLUCIÓN No. 012-ALC-M-JOZC-2016
MODIFICATORIA A LA RESOLUCION No. 003-ALC-M-JOZC DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PALM BEACH"

Alcaldía Ing. Jorge Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el articulo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantizará a las personas: 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas…"

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 2, expresa: "El Sector Público comprende. Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"

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

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y aéreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios

de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ...; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde: ...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;...

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

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

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

Que, mediante memorando No. 007-1228 de fecha 11 de junio de 2016, suscrita por la Ing. Liliana Cedeño Macías, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, manifiesta que por comunicación dirigida a dicha Dirección, por el Sr. Edmundo Mancayo Juaneda (propietario) se ha solicitado lo siguiente "....Por medio de la presente solicito a usted de la manera más comedida sírvase ordenar a quien corresponda

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta-Ecuador

la corrección de la aprobación de declaratoria de propiedad horizontal al Edificio PALM BEACH Resolución Administrativa No. 003-ALC-M-JOZC, ya que por error involuntario se incluyeron como propietarios a Jean Gary Zambrano Andrade y Mercedes Ximena García Cantos, habiendo vendido dichos cónyuges sus acciones quedando como únicos dueños los señores Edmundo Enrique Moncayo Juaneda y Marjorie Buenaventura, Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Emperatriz Alcívar Salazar; y Joseph Luckeala Cano Farah y Dayse Genoveva Cedeño Zambrano. Manifiesta que al revisar la documentación adjunta a la comunicación se desprende del certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, se constata que efectivamente mediante escritura de compraventa celebrada el 26 de mayo de 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 16 de octubre de 2015, los cónyuges Jean Gary Zambrano Andrade y Mercedes Ximena García Cantos, efectuaron la venta de sus derechos que tenían en el lote No. 15-07A con clave catastral No. 1-34-20-39-000 en donde se construyó el Edificio Palm Beach. Por lo que con los antecedentes expuestos y con la finalidad de emitir informe al señor Alcalde requerimos su pronunciamiento jurídico solicitado por el Sr. Edmundo Moncayo, para corregir la Resolución Administrativa,

Que, con fecha 10 de junio del 2016, mediante memorando No. 912-DGJ-AAV-2016, suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (E), emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: "*Acogiendo el informe presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en lo concerniente a la solicitud de modificatoria a la Resolución de aprobación a la declaratoria de propiedad horizontal del edificio PALM BEACH"; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad. En virtud de la norma legal expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual modifique el Acto Administrativo de la Resolución No. 003-ALC-M-JOZC de aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PALM BEACH", ubicado en el lote No. 15-07A de la Urbanización Ciudad del Mar, de clave catastral No. 1342039000, en el sentido de hacer constar como únicos propietarios a los señores Edmundo Enrique Moncayo Juaneda y Marjorie Buenaventura Alcivar; Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Emperatriz Alcivar Salazar; y, Joseph Luckeala Cano Farah y Dayse Genoveva Cedeño Zambrano, de acuerdo al certificado de solvencia emitido por la Registraduria de la Propiedad*

Manta

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar el acto administrativo de la Resolución No. 003-ALC-,JOZC-2016, de fecha 14 de Marzo de 2016 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PALM BEACH", ubicado en el lote No. 15-07A de la Urbanización Ciudad del Mar, de clave catastral No. 1342039000, ***en el sentido de hacer constar como únicos propietarios a los señores: Edmundo Enrique Moncayo Juaneda y Marjorie Buenaventura Alcívar; Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Emperatriz Alcívar Salazar; Joseph Luckeala Cano Farah y Dayse Genoveva Cedeño Zambrano, de acuerdo al certificado de solvencia emitido por la Registraduria de la Propiedad.***

SEGUNDO: Que, las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los trece días del mes de junio del dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Ing. Jorge Zambrano C.
ALCALDE

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez

RESOLUCIÓN No. 013-ALC-M-JOZC-2016
REFORMA A LA MODIFICATORIA DE LA RESOLUCION No. 012-ALC-M-JOZC DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PALM BEACH"

Alcaldía Ing. Jorge Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el articulo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantizará a las personas: 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas…"

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 2, expresa: "El Sector Público comprende. Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"

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

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y aéreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad,

regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: …; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde: …h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;…

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

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

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

Que, mediante Oficio No. 050-DPOT-LCM, de fecha 30 de junio de 2016, suscrito por la Arq. Liliana Macías, Directora (e) de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica que con respecto a la comunicación de realizar rectificación de la resolución de aprobación de la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "PALM BEACH" debido a que: Una de las propietarias del bien inmueble tiene como nombre CEDEÑO

Lcdo. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

ZAMBRANO DAYSE GENOVEVA MARGARITA y dentro de la resolución solo se la identifica como CEDEÑO ZAMBRANO DAYSE GENOVEVA.; y, los señores Bowen Vélez Kleper Niwton y Alcívar Salazar Gina Emperatriz a la presente fecha han cedido sus derechos como accionistas del edificio a los señores Bowen Alcívar María Jhael y Bowen Alcívar Erwin Alejandro. Por consiguiente manifiesta, que analizada la documentación y la que se tiene en el archivo, se ha constatado lo siguiente: Que el nombre de la propietaria es DAYSE GENOVEVA MARGARITA CEDEÑO ZAMBRANO. Que los señores KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ Y GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR, por intermedio de la escritura de donación celebrada el 20 de mayo de 2016 en la Notaria Primera de Tosagua e inscrita en el registro de la Propiedad de Manta, el 08 de junio de 2016, donan sus derechos que poseen en el lote No. 15-07A (621.13m2) en donde se haya construido el Edificio Palm Beach a favor de BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL Y ERWIN ALEJANDRO BOWEN ALCIVAR. Con los antecedentes expuestos, es factible la petición del Gral. Edmundo Moncayo Juaneda de rectificar la Resolución Administrativa 012-ALC-JOZC-2016 emitida el 13 de junio del 2016 en la parte pertinente a los nombres de los propietarios.

Que, con fecha 04 de julio del 2016, mediante memorando No. **1000**-DGJ-AAV-2016, suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (E), emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: "Acogiendo el informe presentado por la Eco. Liliana Cedeño Macías, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, en lo concerniente a la solicitud de rectificación de los nombre de propietarios que consta en la Resolución del ejecutivo del GAD Manta No. 012-ALC-M-JOZC-2016 emitida el 13 de junio de 2016 de aprobación a la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio "PALM BEACH"; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios. En virtud de las normas legales expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme la modificatoria al Acto Administrativo de la Resolución No. 012-ALC-M-JOZC, de fecha 13 de junio de 2016, de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PALM BEACH", en la que se hará constar la rectificación de nombres de los propietarios quedando de la siguiente manera: En vez de los señores KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ Y GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR, los propietarios son

BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL Y ERWIN ALEJANDRO BOWEN ALCIVAR y el nombre correcto Dayse Genoveva Margarita Cedeño Zambrano".

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Reformar la modificatoria de la Resolución No. 012-ALC--JOZC-2016, de fecha 13 de junio de 2016 sobre la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"PALM BEACH"**, ubicado en el lote No.15-07A de la Urbanización Ciudad del Mar, de clave catastral No. 1342039000, ***en el sentido de hacer constar como propietarios a los señores Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y Marjorie Buenaventura Alcívar; María Jhael Bowen Alcívar y Erwin Alejandro Bowen Alcívar; y, Joseph Luckeala Cano Farah y Dayse Genoveva Margarita Cedeño Zambrano, de acuerdo al certificado de solvencia emitido por la Registraduria de la Propiedad.***

SEGUNDO: Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante 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 a los cinco días del mes de julio del dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
2014 - 2019
Ing. Jorge Zambrano C.
ALCALDE

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

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

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000011317

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: : MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO Y OTROS

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL: URB. CIUDAD DEL MAR LT.15-07A

DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 431311

CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA DE PAGO: 27/06/2016 11:43:14

ÁREA DE SELLO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 25 de septiembre de 2016

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 133355

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 40765

USD 1,25

Nº 133355

Fecha: 28 de junio de 2016

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

El Predio de la Clave: *1-34-20-39-000*

Ubicado en: *URB.CIUDAD DEL MAR LT 15-07A*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *621,13* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1303991051	*DAYSE GENOVEVA MARGARITA CEDEÑO ZAMBRANO*
1705136461	*EDMUNDO ENRIQUE RICARDO MONCAYO JUANEDA*
1311399941	*ERWIN ALEJANDRO BOWEN ALCIVAR*
0909152191	*JOSEPH LUCKEALA CANO FARAH*
1312355454	*MARIA JHAEL BOWEN ALCIVAR*
1717428575	*MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**65218,65**
CONSTRUCCIÓN:	**499373,64**
	564592,29

Son: *QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS DOLARES CON VEINTINUEVE CENTAVOS*

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

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

Impreso por: MARIS REYES 28/06/2016 15:04:30

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 079004

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente DAYSE GENOVEVA MARGARITA CEDEÑO ZAMBRANO Y OTROS ubicada URB. CIUDAD DEL MAR LT. 15-07A cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $564592.29 QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS 29/100 CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MJP

29 DE JUNIO DE 2016

Manta, de del 20

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 108068

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
CEDEÑO ZAMBRANO DAYSE GENOVEVA MARGARITA Y OTROS

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

Manta, 29 de JUNIO de 2016

VALIDO PARA LA CLAVE
1342039000 URB.CIUDAD DEL MAR LT 15-07A

Manta, veinte y nueve de junio del dos mil diesiseis

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

34157

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16009990, certifico hasta el día de hoy 24/06/2016 12:28:53, la Ficha Registral Número 34157.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1342039000
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: miércoles, 25 de abril de 2012
Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Inmueble consistente en el lote número 15-07A, perteneciente a la urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, el mismo que tiene los siguientes linderos. Frente: Dieciséis metros noventa y nueve centímetros; y lindera con vía Quince. Atrás: Veintidós metros diecisiete centímetros, y lindera con cerramiento. Costado derecho: veinte metros, más diez metros treinta y cinco centímetros, y lindera con lote 15-09. Costado izquierdo: veinte metros más once metros veinticinco centímetros y lindera con lote 15-07. Área total: SEISCIENTOS VEINTIUNO COMA TRECE METROS CUADRADOS (621.13M2). SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE RESERVA DE USUFRUCTO

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	37	28/sep./2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	24	03/may./2007	1.490	1.552
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	54	25/sep./2007	2.690	2.714
PLANOS	PLANOS	2	16/ene./2009	9	58
FIDEICOMISO	REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL	2	04/feb./2009	26	57
PLANOS	PLANOS	15	18/abr./2012	168	324
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1475	07/jun./2012	27.748	27.780
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3514	16/oct./2015	74.870	74.884
COMPRA VENTA	DONACION Y RESERVA DE USO, GOCE USUFRUCTO Y HABITACION	1323	08/jun./2016	34.228	34.267

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 9] FIDEICOMISO

Inscrito el : jueves, 28 de septiembre de 2006
Número de Inscripción: 37
Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA
Número de Repertorio: 4726
Folio Inicial:1.149
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA
Folio Final:1.149
Cantón Notaría: GUAYAS
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de julio de 2006
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Los Constituyentes aportan para la constitucion del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominando Fideicomiso Piedra Larga varios lotes de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	8000000000006713	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
24 JUN 2018
6

BENEFICIARIO	800000000003426	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	800000000006712	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000005825	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	1306329242	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000004179	REYES MONTALVO JORGE DIONICIO	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	1301247720	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000004180	REYES MONTALVO IRMA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000001860	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000004182	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	800000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1265	09/may./2001	10.979	11.002
COMPRA VENTA	1124	26/ago./1999	715	720

Registro de : FIDEICOMISO

[2 / 9] FIDEICOMISO

Inscrito el : jueves, 03 de mayo de 2007 **Número de Inscripción:** 24 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2049 Folio Inicial:1.490

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA Folio Final:1.552

Cantón Notaría: GUAYAS

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de marzo de 2007

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno signado con el Numero seis que tiene un area total de cincuenta y ocho mil seiscientos metros cuadrados (5, 86 hectareas)

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	800000000006712	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000003426	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000006713	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	
CONSTITUYENTE	800000000005169	REYES MERO JUAN JOSE	CASADO(A)	MANTA	
FIDEICOMISO	800000000006721	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDUCIARIO	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1124	26/ago./1999	715	720

Ab. Elsa Cedeño Méndez
Notaria Pública Cuarta
Manta-Ecuador

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

Registro de : FIDEICOMISO

[3 / 9] FIDEICOMISO

Inscrito el : martes, 25 de septiembre de 2007 **Número de Inscripción:** 54 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4682 Folio Inicial:2.690

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:2.714

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de agosto de 2007

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, quien procede a unificar los once lotes de terrenos adquiridos con fecha 28 de Septiembre del 2.006 y de acuerdo a lo establecido en la autorización de Unificación Numero 030-20007 otorgada por el Departamento de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta quedando sus medidas y linderos de la siguiente manera. POR EL FRENTE, seiscientos veinticuatro metros y lindera con la vía Manta- San Mateo. POR ATRÁS, setecientos dieciocho metros y lindera con la playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO; ciento ochenta y un metros mas veinte metros y lindera con camino de acceso a la playa. POR EL COSTADO IZQUIERDO, Seiscientos setenta y dos metros y lindera con el lote numero seis. Teniendo una superficie total de TRESCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
FIDUCIARIO	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	800000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	37	28/sep./2006	1.149	1.149

Registro de : PLANOS

[4 / 9] PLANOS

Inscrito el : viernes, 16 de enero de 2009 **Número de Inscripción:** 2 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 318 Folio Inicial:9

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:58

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de octubre de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

Aprobación de la Urbanización Ciudad del Mar, Protocolización de los Planos y Protocolización del Acta de Entrega y Recepción, El Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Piedra Larga Dos, representados por Fiducia S.A., Administradora de fondos y Fideicomisos Mercantiles. Con fecha 16 de Junio del 2.010 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en el que liberan los lotes Signados como Lote V UMEX 4p-05 con un área de 1.736,88m2, Lote V- UMEX 4p-04 con un área de 1.842,92m2. Lote V- UMEX 4p-03 con un área de 2.100,08m2 y Lote V- UMEX 4p -02 con un área de 1.596,85M2 y quedan en garantía 5 lotes signados como 05-50A 10p -02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.135,64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2; 02-3C2p-08 de 831 ,47m2; y 02-3C2P-11 de 872,78m2. Con fecha 27 de Septiembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Manta en la que liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuacion. Lote N. 04-02 600.15m2. Lote N. 04-05 570,00m2. Lote N. 04-11 766.79m2. Lote N., 04-33 630.66m2. Lote N. 05-02 3.565.38m2. Lote N. 13-13 2.565,44m2. Lote N. 13-15 2.360,55m2. Lote N. 13-17 2691,74m2. Lote N. 13-19 2.563.65m2. Lote N. 13-23 708,54m2. Lote N. 13-24 2.252.66m2. Lote N. 15-02 668,42m2. Lote N. 15-05 1.051,59m2. Lote N. 15-07 873.18m2. Lote N. 15-09 873.17m2. Lote N. 15-10 1.051,61m2. Lote N. 15-17 3.026,60m2. Con fecha 24 de Noviembre del 2.011 se recibio un oficio enviado enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta mediante oficio N. 504-ALC-M-JEB fechado Manta, 18 de Noviembre del 2.011 en la que liberan 25 lotes en garantias. LOTE V- UMEX 4p-01 con un area de 963,95m2. LOTE 01-4C2P-12 con un area 1.135,64m2. LOTE 02-3C2P-06 con un area de 860,71m2. LOTE 02-3C2P-08 con un area de 831,47m2. LOTE 02-3C2P-11 con un area de 872,78m2. LOTE 13-08 con un area de 637,72m2. LOTE 13-12 con un area de 697,89m2. LOTE 13-14 con un area de 697,89m2 . LOTE 13-20 con un area de 688,77m2. LOTE 04-01 con un area de 571,95m2 .LOTE 04-03 con un area de 570,00m2. LOTE 04-04 con un area de 600,00m2. LOTE 04-06 con un area de 600,00m2. LOTE 04-07 con un area de 570,00m2. LOTE 04-08 con un area de 659,45m2. LOTE 04-09 con un area de 570,00m2. LOTE 04-10

con un area de 570,00m2. LOTE 04-12 con un area de 570,00m2. LOTE 04-13 con un area de 634,85m2. LOTE 04-30 con un area de 460,95m2. LOTE 04-31 con un area de 450,42m2. LOTE 04-32 con un area de 452,57m2. LOTE 15-01 con un area de 359,58m2. LOTE 15-03 con un area de 380,87m2. LOTE 15-04 con un arae de 380,87m2 Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Municipio de Manta en la que aprueba el Rediseño de la Urbanizacion Ciudad del Mar.Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado del Municipio de Manta en la que liberan los siguientes lotes.V- UM Ex 4 P 01----------963,95m2 V-UM Ex 4 p 06----------6.340,90m2Lote Club----------7.702,28m2 Lote 13-16----------697,89m2Lote 13-18----------698,40m2 Lote 13-21----------688,77m2Lote 13-22----------688,77m2

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	8000000000019695	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA Y LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
URBANIZACIÓN	8000000000019696	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	54	25/sep./2007	2.690	2.714
FIDEICOMISO	37	28/sep./2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	24	03/may./2007	1.490	1.552

Registro de : FIDEICOMISO

[5 / 9] FIDEICOMISO

Inscrito el : miércoles, 04 de febrero de 2009 **Número de Inscripción:** 2 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 828 Folio Inicial:26

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:57

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de diciembre de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	8000000000005169	REYES MERO JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	8000000000020776	REYES REYES JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDEICOMISO	8000000000006721	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	8000000000010446	CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	8000000000006712	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	8000000000020778	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	37	28/sep./2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	54	25/sep./2007	2.690	2.714
FIDEICOMISO	24	03/may./2007	1.490	1.552

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Registro de : PLANOS

[6 / 9] PLANOS

Inscrito el : miércoles, 18 de abril de 2012 **Número de Inscripción:** 15 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2157 Folio Inicial:[illegible]

Folio Final:

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 12 de enero de 2012
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Protocolizacion de Planos y Aprobación de Rediseño de la Urbanizacion Ciudad del Mar El Fideicomiso Piedra Larga, representado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.. sobre varios lotes de terrenos.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	2	16/ene./2009	9	58

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 9] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 07 de junio de 2012
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de mayo de 2012
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Número de Inscripción: 1475 Tomo:61
Número de Repertorio: 3210 Folio Inicial:27.748
Folio Final:27.780

COMPRAVENTA del inmueble consistente en el lote número 15-07A, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar. Frente: 16,99 m. y lindera con via 15. Atras: 22,17 m. y lindera con cerramiento. Costado derecho: 20,00 m. mas 10,35 m. y lindera con lote 15-09. Costado izquierdo: 20,00 m. más 11,25 m. y lindera con lote 15-07. Area total: 621,13 metros cuadrados. COMPRAVENTA QUE TIENE UNA CUANTIA DE $ 65,218.65.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1307193548	GARCIA CANTOS MERCEDES XIMENA	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1717428575	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	CASADO(A)	MANTA	CDLA EL ARQUITECTO CALLE DNº92-71
COMPRADOR	1304223868	ZAMBRANO ANDRADE JEAN GARY	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1705136461	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	15	18/abr./2012	168	324

Registro de : COMPRA VENTA

[8 / 9] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 16 de octubre de 2015
Nombre del Cantón: TOSAGUA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: TOSAGUA
Escritura/Juicio/Resolución:

Número de Inscripción: 3514 Tomo:183
Número de Repertorio: 8735 Folio Inicial:74.870
Folio Final:74.884

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

6

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 26 de mayo de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de terreno ubicado Urbanización Ciudad del Mar de ésta Ciudad de Manta. La compraventa queda determinada así: Los Cónyuges Jean Gary Zambrano Andrade y su Cónyuge Mercedes Ximena García Cantos, el cincuenta por ciento del cuerpo de terreno, es decir la mitad del mismo, y los Cónyuges Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y su Cónyuge Marjorie Buenaventura Alcivar, parte de sus derechos que le corresponden, consistente en un cuerpo de terreno de Ciento tres metros cincuenta y dos centímetros (equivalente al dieciséis punto sesenta y seis por ciento) De tal manera que el cuerpo de terreno quedará dividido en tres partes iguales para los Cónyuges actuales compradores Kleper Niwton Bowen Vélez y su cónyuge, Gina Emperatriz Alcivar Salazar, Joseph Luckeala Cano Farah y su cónyuge Dayse Genoveva Margarita Cedeño Zambrano, y Cónyuges Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y Sra. Marjorie Buenaventura Alcivar, de doscientos siete metros cuatro centímetros para cada uno de ellos, equivalente al treinta y tres punto treinta y tres por ciento, que sumados las tres partes iguales da un total de Seiscientos veintiuno metros trece centímetros (Cien por ciento) Cuerpo donde será construido un Edificio que será declarado de Propiedad Horizontal.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	909152191	CANO FARAH JOSEPH LUCKEALA	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1303991051	CEDENO ZAMBRANO DAYSE GENOVEVA MARGARITA	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1304008509	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA	PORTOVIEJO
COMPRADOR	1304526427	ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1304223868	ZAMBRANO ANDRADE JEAN GARY	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1705136461	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1717428575	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	CASADO(A)	MANTA	CDLA EL ARQUITECTO CALLE DN°92-71
VENDEDOR	1307193548	GARCIA CANTOS MERCEDES XIMENA	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1475	07/jun./2012	27.748	27.780

Registro de : COMPRA VENTA

[9 / 9] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 08 de junio de 2016 **Número de Inscripción:** 1323

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2914 Folio Inicial:34.228

Folio Final:34.267

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: TOSAGUA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 20 de mayo de 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

DONACION - CLAUSULA ESPECIAL. Los donantes Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Emperatriz Alcívar Salazar expresan que se reservan para sí, el derecho de uso, goce, usufructo y habitación de los inmuebles materia de la donación, declarando que a falta de los usufructuarios se consolidarán el dominio, el uso, goce y posesión a favor de los donatarios, sin tramites legal alguno. El lote número 15-07A, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar ubicada en el cantón Manta. Area total: SEISCIENTOS VEINTIUNO COMA TRECE METROS CUADRADOS (621,13 m2). Donación que se hacemos en el cincuenta por ciento para cada uno de nuestros hijo, de todos los bienes constantes en la cláusula anterior.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
DONANTE USUFRUCTUARIO	1304008509	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA	PORTOVIEJO
DONANTE USUFRUCTUARIO	1304526427	ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ	CASADO(A)	MANTA	

Abg. Ely Cedeño Moreira
Notaria Cuarta del Cantón
Manta - Ecuador

Delicente

DONATARIO	1312355454	BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL	SOLTERO(A)	MANTA	MANTA
DONATARIO	1311399941	BOWEN ALCIVAR ERWIN ALEJANDRO	CASADO(A)	MANTA	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Fina
COMPRA VENTA	3514	16/oct./2015	74.870	74.884

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
FIDEICOMISO	4
PLANOS	2
<<Total Inscripciones>>	**9**

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 : 12:28:54 del viernes, 24 de junio de 2016

A petición de: MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO

Elaborado por :ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY

1307300432

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

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

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

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

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

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1311399941

Nombres del ciudadano: BOWEN ALCIVAR ERWIN ALEJANDRO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/CHONE/CHONE

Fecha de nacimiento: 21 DE JUNIO DE 1989

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MASCULINO

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CORNEJO PINCAY EVA ROXANA

Fecha de Matrimonio: 13 DE MARZO DE 2015

Nombres del padre: BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON

Nombres de la madre: ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ

Fecha de expedición: 13 DE MARZO DE 2015

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.07.13 22:50:08 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

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

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

1586643

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 131139994-1

APELLIDOS Y NOMBRES
BOWEN ALCIVAR
ERWIN ALEJANDRO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
CHONE
CHONE

FECHA DE NACIMIENTO 1989-06-21
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
EVA ROXANA
CORNEJO PINCAY

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ESTUDIANTE

V3333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTOVIEJO
2015-03-13

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-03-13

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

007 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

007 - 0106 NÚMERO DE CERTIFICADO

1311399941 CÉDULA

BOWEN ALCIVAR ERWIN ALEJANDRO

MANABI PROVINCIA

PORTOVIEJO CANTON

CIRCUNSCRIPCIÓN 12 DE MARZO

PARROQUIA

1 ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

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

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1312355454

Nombres del ciudadano: BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 20 DE ENERO DE 1992

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: FEMENINO

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: ———

Fecha de Matrimonio: ———

Nombres del padre: BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON

Nombres de la madre: ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ

Fecha de expedición: 20 DE MARZO DE 2013

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.07.13 08:49:01 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta Ecuador

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

1685606

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

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

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 131235545-4

APELLIDOS Y NOMBRES
BOWEN ALCIVAR
MARIA JHAEL

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1992-01-20

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL SOLTERA

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE

E188812222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTOVIEJO
2013-03-20

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-03-20

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

CDG16748

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES 23 DE FEBRERO DEL 2014
131235545-4 007 - 0247
BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL
MANABI PORTOVIEJO
12 DE MARZO 12 DE MARZO
DUPLICADO USO: 0
DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI 001 005
4269993 21/04/2015 11:33:07

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

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1303991051

Nombres del ciudadano: CEDEÑO ZAMBRANO DAYSE GENOVEVA MARGARITA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 5 DE NOVIEMBRE DE 1964

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: FEMENINO

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CANO FARAH JOSEPH LUCKEALA

Fecha de Matrimonio: 15 DE AGOSTO DE 1986

Nombres del padre: CEDEÑO FACUNDO

Nombres de la madre: ZAMBRANO FELISA

Fecha de expedición: 8 DE SEPTIEMBRE DE 2011

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.07.13 [illegible]:48:20 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

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

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta

1586582

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUPERIOR ESTUDIANTE

CEDEÑO FACUNDO

ZAMBRANO FELISA

QUITO

017

017 - 0092 1303991051

NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

CEDEÑO ZAMBRANO DAYSE GENOVEVA MARGARITA

MANABI

PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN 2

PORTOVIEJO ANDRES DE VERA

CANTON PARROQUIA 1 ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

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

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 0909152191

Nombres del ciudadano: CANO FARAH JOSEPH LUCKEALA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 10 DE DICIEMBRE DE 1963

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MASCULINO

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPRESARIO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: DAYSE GENOVEVA CEDEÑO ZAMBRANO

Fecha de Matrimonio: 15 DE AGOSTO DE 1986

Nombres del padre: JOSE CANO

Nombres de la madre: LUCIA FARAH

Fecha de expedición: 4 DE FEBRERO DE 2014

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016
Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida
Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.07.13 [illegible]:47:1[illegible] ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

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

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

1686553

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA № 090915219-1

APELLIDOS Y NOMBRES
CANO FARAH
JOSEPH LUCKEALA
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1953-12-10
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
DAYSE GENOVEVA
CEDEÑO ZAMBRANO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPRESARIO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CANO JOSE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
FARAH LUCIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2014-02-04
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-02-04

V2933V1222

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Elecciones 23 de Febrero del 2014
090915219-1 006 - 0179
CANO FARAH JOSEPH LUCKEALA
PICHINCHA QUITO
JIPIJAPA JIPIJAPA
SANCION Multa: 24 Con Rec: 8 Tot USD: 40
DELEGACION PROVINCIAL DE PICHINCHA - 00651
3945028 01/09/2014 11:59:50
3945028

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

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1717428575

Nombres del ciudadano: BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 11 DE DICIEMBRE DE 1971

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: FEMENINO

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MONCAYO JUANEDA EDMUNDO E

Fecha de Matrimonio: 27 DE ABRIL DE 1990

Nombres del padre: BUENAVENTURA V RICARDO A

Nombres de la madre: ALCIVAR ZAMBRANO SORAIDA A

Fecha de expedición: 13 DE DICIEMBRE DE 2011

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.07.13 [illegible]:46:40 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

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

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

1686533

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

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

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CIUDADANIA № 171742857-5
BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE
/ESTADOS UNIDOS/
11 DICIEMBRE 1971
004-B 0347 01541 F
PICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1999

ECUATORIANA****** V3333V3242
CASADO EDMUNDO E MONCAYO JUANEDA
SECUNDARIA QUEHACER. DOMESTICOS
RICARDO A BUENAVENTURA V
SORAIDA A ALCIVAR ZAMBRANO
QUITO 03/02/2010
03/02/2022
REN 2818758
Pch

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CNE

001
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23 FEB 2014

001 - 0147 1717428575
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE

PICHINCHA
PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCIÓN 0
QUITO
CANTÓN
POMASQUI
PARROQUIA
2
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1705136461

Nombres del ciudadano: MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO

Condición del cedulado: POLICIA SERVICIO ACTIVO

Lugar de nacimiento: IMBABURA/OTAVALO/JORDAN

Fecha de nacimiento: 6 DE ABRIL DE 1960

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MASCULINO

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PUBLICO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE

Fecha de Matrimonio: 27 DE ABRIL DE 1990

Nombres del padre: MONCAYO EDMUNDO

Nombres de la madre: JUANEDA SUSANA

Fecha de expedición: 3 DE MAYO DE 2011

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.07.13 [illegible]46:16 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

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

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta

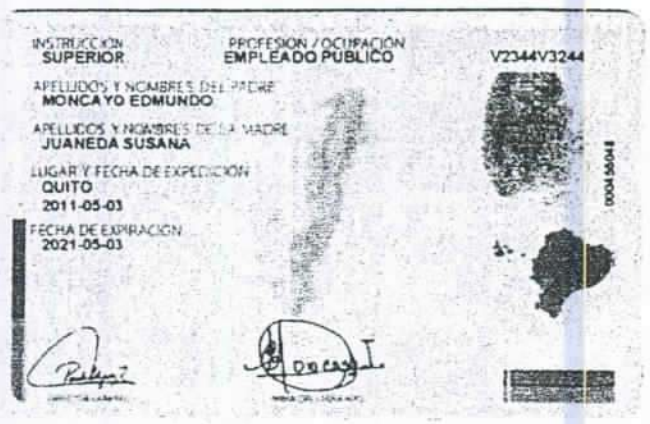
1686512

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CIUDADANÍA
CIUDADANÍA 170513646-1
APELLIDOS Y NOMBRES
MONCAYO JUANEDA
EDMUNDO ENRIQUE RICARDO
LUGAR DE NACIMIENTO
IMBABURA
OTAVALO
JORDAN
FECHA DE NACIMIENTO 1960-04-06
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
MARJORIE
BUENAVENTURA ALCIVAR



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO PÚBLICO
V2344V3244
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MONCAYO EDMUNDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
JUANEDA SUSANA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2011-05-03
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-05-03

POLICIA NACIONAL
DEL ECUADOR
1705136461 000-00611 8160103571
MONCAYO JUANEDA
EDMUNDO ENRIQUE RICARDO
GRAL DISTRITO O+ 032574
13/01/2016
El Director de Personal
El Portador

ESTAS 53 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsye Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE **PRIMER** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- **CODIGO: 2016.13.08.004.P02509.- DOY FE**.-

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
MANTA - ECUADOR

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARÍA

1342039

②

EDIFICIO

PALM BEACH

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: Marzo 10/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Propiedad Horizontal #005
APROBACIONES
MANTA Marzo 10 30 2016
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

AGOSTO 2015

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

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

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

1.5.- ALICUOTA:
Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

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

a) El terreno en el qué se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
h) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable y el sistema hidroneumático de piscina.
i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.
l) Área de ocupación del tanque de gas

1.7.- CUOTA DE TERRENO:
Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

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

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:
Los cónyuges: ENRIQUE RICARDO MONCAYO JUANEDA Y MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR; KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ Y GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR Y JOSEPH LUCKEALA CANO FARAH Y DAYSE GENOVEVA CEDEÑO ZAMBRANO son propietarios del EDIFICIO PALM BEACH el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:
El terreno de propiedad de Los cónyuges: ENRIQUE RICARDO MONCAYO JUANEDA Y MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR; KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ Y GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR Y JOSEPH LUCKEALA CANO FARAH Y DAYSE GENOVEVA CEDEÑO ZAMBRANO en el que se encuentra implantado el EDIFICIO PALM BEACH posee la clave catastral 1-34-20-39-000 y es el lote # 15-07A de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Donaron a sus hijos María y Erwin Bowen Alcívar

Frente (oeste):	16,99m.- Vía 15
Atrás (este):	22,17m.- cerramiento de urbanización
Costado Derecho (norte):	20,00m. + 10,35m.- lote # 15-09
Costado Izquierdo (sur):	20,00m. + 11,25m.- lote # 15-07
Área:	621.13m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:
El edificio se compone de cuatro plantas que son: Planta Baja; Primera, Segunda y Tercera Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal como vehicular, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio gris y vidrio blanco
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS Y DEPARTAMENTOS:

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,33 del edificio sobre el cual se ha planificado seis (6) Estacionamientos, cuatro (4) Bodegas y un (1) cuarto de bombas; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.1.1.- ESTACIONAMIENTO 2A

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el norte: lindera con límite planta baja en 5.00m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 2B en 5,00m.
Por el este: Lindera con límite planta baja en 2,50m.
Por el oeste: Lindera con área común circulación en 2,50m.
Área: 12,50m2.

3.1.2.- ESTACIONAMIENTO 2B

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con vacío en 12,50m2
Por el norte: lindera con Estacionamiento 2A en 5,00m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el este: lindera con límite planta baja en 2,50m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Área: 12,50m2.

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 1A

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 1A en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el sureste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el noroeste: lindera con área circulación en 2,50m.
Por el noreste: lindera con área circulación en 5,00m.
Por el suroeste: lindera con Estacionamiento 1B en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.4.- ESTACIONAMIENTO 1B

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 1A en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el sureste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el noroeste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el noreste: lindera con Estacionamiento 1A en 5,00m.
Por el suroeste: lindera con área común circulación en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.5.- ESTACIONAMIENTO 3B

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 2A en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el noreste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el suroeste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el sureste: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el noroeste: lindera con área común circulación en 5,00m.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Área: 12,50m2.

3.1.6.- ESTACIONAMIENTO 3A

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el sur: lindera con límite planta baja en 5,00m.
Por el este: lindera con límite planta baja en 2,50m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Área: 12,50m2.

3.1.7.- BODEGA 2A

Por arriba: lindera con Departamento 1A en 3,39m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 3,39m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 2,19m.
Por el sur: lindera con Bodega 1A en 2,19m.
Por el este: lindera con área común circulación en 1,55m.
Por el oeste: lindera con Dormitorio Servicio C y área común ducto en 1,55m.
Área: 3,39m2.

3.1.8.- BODEGA 1A

Por arriba: lindera con Departamento 1A en 3,39m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 3,39m2
Por el norte: lindera con Bodega 2A en 2,19m.
Por el sur: lindera con Dormitorio Servicio C en 2,19m.
Por el este: lindera con área común de circulación en 1,55m.
Por el oeste: lindera con Dormitorio Servicio C en 1,55m.
Área: 3,39m2.

3.1.9.- BODEGA 1B

Por arriba: lindera con Departamento 1B en 4,81m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 4,81m2
Por el norte: lindera con área común Bombas en 2,19m.
Por el sur: lindera con Bodega 2B en 2,19m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,20m.
Por el oeste: lindera con Dormitorio Servicio C en 2,20m.
Área: 4,81m2.

3.1.10.- BODEGA 2B

Por arriba: lindera con Departamento 1B en 4,81m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 4,81m2
Por el norte: lindera con Bodega 1B en 2,19m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,19m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,20m.
Por el oeste: lindera con Dormitorio Servicio C en 2,20m.
Área: 4,81m2.

3.1.11.- DORMITORIO SERVICIO A

Por arriba: lindera con Departamento 1A en 39,68m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 39,68m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 7,33m.

Por el sur: lindera con área común circulación en 8,60m.
Por el este: lindera con Dormitorio Servicio C, partiendo del sur hacia el norte en 2,53m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,28m., desde este punto gira hacia el norte en 2,45m.
Por el oeste: lindera con área común jardinería en 4,98m.
Área: 39,68m2.

3.1.12.- DORMITORIO SERVICIO B
Por arriba: lindera con Departamento 1B en 39,68m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 39,68m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 8,60m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 7,33m.
Por el este: lindera con Dormitorio Servicio C, partiendo del sur hacia el norte en 2,45m., desde este punto gira hacia el este en 1,28m., desde este punto gira hacia el norte en 2,53m.
Por el oeste: lindera con área común jardinería en 4,98m.
Área: 39,68m2.

3.1.13.- DORMITORIO SERVICIO C
Por arriba: lindera con Departamentos 1A y 1B en 68,35m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 68,35m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,05m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 5,05m.
Por el este: lindera con área común circulación, ductos y Bodegas bombas 2A, 1A, 1B y 2B, partiendo del sur hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,63m., desde este punto gira hacia el norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el este en 0,63m., desde este punto gira hacia el norte en 5,18m., desde este punto gira hacia el este en 2,19m., desde este punto gira hacia el norte en 2,83m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,19m., desde este punto gira hacia el norte en 2,15m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,63m., desde este punto gira hacia el norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el este en 0,63m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m.
Por el oeste: lindera con áreas comunes circulación, Dormitorios Servicio A y B, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 0,05m., desde este punto gira hacia el norte en 2,45m., desde este punto gira hacia el este en 1,28m., desde este punto gira hacia el norte en 7,60m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,28m., desde este punto gira hacia el norte en 2,45m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,05m., desde este punto gira hcia el norte en 0,90m.
Área: 68,35m2.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:
Ubicado sobre el Nivel +3,57 del edificio sobre el cual se ha planificado dos (2) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento

3.2.1.- DEPARTAMENTO 1A
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Bar, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamentos 2A en 140,33m2
Por abajo: lindera con Dormitorios Servicios A y C, Estacionamientos 1A y 1B, Bodegas 2A y 1A en 140,33m2
Por el norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m.,

desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el sur: lindera con Departamento 1B, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,97m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 3,34m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 5,05m.
Área: 140,33m2.

3.2.2.- DEPARTAMENTO 1B
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Bar, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamentos 2B en 140,33m2
Por abajo: lindera con Dormitorios Servicios B y C, Estacionamientos 3B, Bodegas 1B, 2B en 140,33m2
Por el norte: lindera con Departamento 1A, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el sur: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el sur en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m, desde este punto gira hacia el sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el sur en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,34m., desde este punto gira hacia el este en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 2,97m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 1,20m.
Área: 140,33m2.

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA
Ubicado sobre el Nivel +6,81 del edificio sobre el cual se ha planificado dos (2) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento

3.3.1.- DEPARTAMENTO 2A
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Bar, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 3A en 140,33m2
Por abajo: lindera con Departamento 1A en 140,33m2
Por el norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en

3,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el sur: lindera con Departamento 2B, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,97m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 3,34m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 5,05m.
Área: 140,33m2.

3.3.2.- DEPARTAMENTO 2B
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Bar, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 3B en 140,33m2
Por abajo: lindera con Departamento 1B en 140,33m2
Por el norte: lindera con Departamento 2A, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el sur: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el sur en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m, desde este punto gira hacia el sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el sur en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,34m., desde este punto gira hacia el este en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 2,97m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 1,20m.
Área: 140,33m2.

3.4.- TERCERA PLANTA ALTA
Ubicado sobre el Nivel +10,05 del edificio sobre el cual se ha planificado dos (2) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento

3.4.1.- DEPARTAMENTO 3A
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Bar, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con losa cubierta en 140,33m2
Por abajo: lindera con Departamento 2A en 140,33m2

Por el norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el sur: lindera con Departamento 3B, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,97m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 3,34m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 5,05m.
Área: 140,33m2.

3.4.2.- DEPARTAMENTO 3B
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Bar, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con losa cubierta en 140,33m2
Por abajo: lindera con Departamento 2B en 140,33m2
Por el norte: lindera con Departamento 3A, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el sur: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el sur en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m, desde este punto gira hacia el sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el sur en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,34m., desde este punto gira hacia el este en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 2,97m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 1,20m.
Área: 140,33m2.

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m2	AREA COMUN m2	ÁREA TOTAL m2
PLANTA BAJA	+0,33	239,11	382,02	621,13
1º P. ALTA	+3,57	280,66	12,34	293,00
2º P. ALTA.	+6,81	280,66	12,34	293,00
3º P. ALTA	+10,05	280,66	12,34	293,00
TOTAL		1.081,09	419,04	1.500,13

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 621,13m2
4.2.2. Total de construcción: 1.500,13m2
4.2.3. Total de Área Común: 419,04m2
4.2.4. Área Neta Vendible: 1.081,09m2.

5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	NETA (m²)	%	TERRENO (m²)	COMUN (m²)	TOTAL (m²)
EDIFICIO PALM BEACH					
Estacionamiento 2A	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 2B	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 1A	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 1B	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 3B	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 3A	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Bodega 2A	3,39	0,0031	1,93	1,30	4,69
Bodega 1A	3,39	0,0031	1,93	1,30	4,69
Bodega 1B	4,81	0,0044	2,73	1,85	6,66
Bodega 2B	4,81	0,0044	2,73	1,85	6,66
Dormitorio Servicio A	39,68	0,0367	22,80	15,38	55,06
Dormitorio Servicio B	39,68	0,0367	22,80	15,38	55,06
Dormitorio Servicio C	68,35	0,0632	39,26	26,48	94,83
Departamento 1A	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72

Departamento 1B	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
Departamento 2A	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
Departamento 2B	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
Departamento 3A	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
Departamento 3B	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
TOTALES	**1.081,09**	**1,000**	**621,13**	**419,04**	**1.500,13**

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

ESTACIONAMIENTO 2A	1,16
ESTACIONAMIENTO 2B	1,16
ESTACIONAMIENTO 1A	1,16
ESTACIONAMIENTO 1B	1,16
ESTACIONAMIENTO 3B	1,16
ESTACIONAMIENTO 3A	1,16
BODEGA 2A	0,31
BODEGA 1A	0,31
BODEGA 1B	0,44
BODEGA 2B	0,44
DORMITORIO SERVICIO A	3,67
DORMITORIO SERVICIO B	3,67
DORMITORIO SERVICIO C	6,32
DEPARTAMENTO 1A	12,98
DEPARTAMENTO 1B	12,98
DEPARTAMENTO 2A	12,98
DEPARTAMENTO 2B	12,98
DEPARTAMENTO 3A	12,98
DEPARTAMENTO 3B	12,98

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

REVISADO

Fecha: Mayo 10/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Propietario
APROBACIONES

MANTA Mayo 05 19 2016

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PALM BEACH INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "PALM BEACH", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote # 15-07-A de la urbanización Ciudad del Mar del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y 3 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio PALM BEACH", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio PALM BEACH", celebrada el día ... de ..... del 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO PALM BEACH"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio PALM BEACH", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio PALM BEACH", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio PALM BEACH".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO PALM BEACH.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato importado. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático importado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, los patios, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, bodega o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio PALM BEACH", podrán usar su departamento, terraza, bodega o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio PALM BEACH", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio PALM BEACH", las áreas de circulación exterior, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, y áreas verdes.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio PALM BEACH", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio PALM BEACH", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio PALM BEACH", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por e Administrador del edificio.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las

obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento Interno;
c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.
Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y

mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de domino común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

Art. 41.- 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 fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes. A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma. Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá 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. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser relegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.
i) Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;

b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;

c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-

a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;

b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;

c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;

d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;

f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes

comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio PALM BEACH, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio PALM BEACH, celebrada el ..... de ..... del 2015.

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

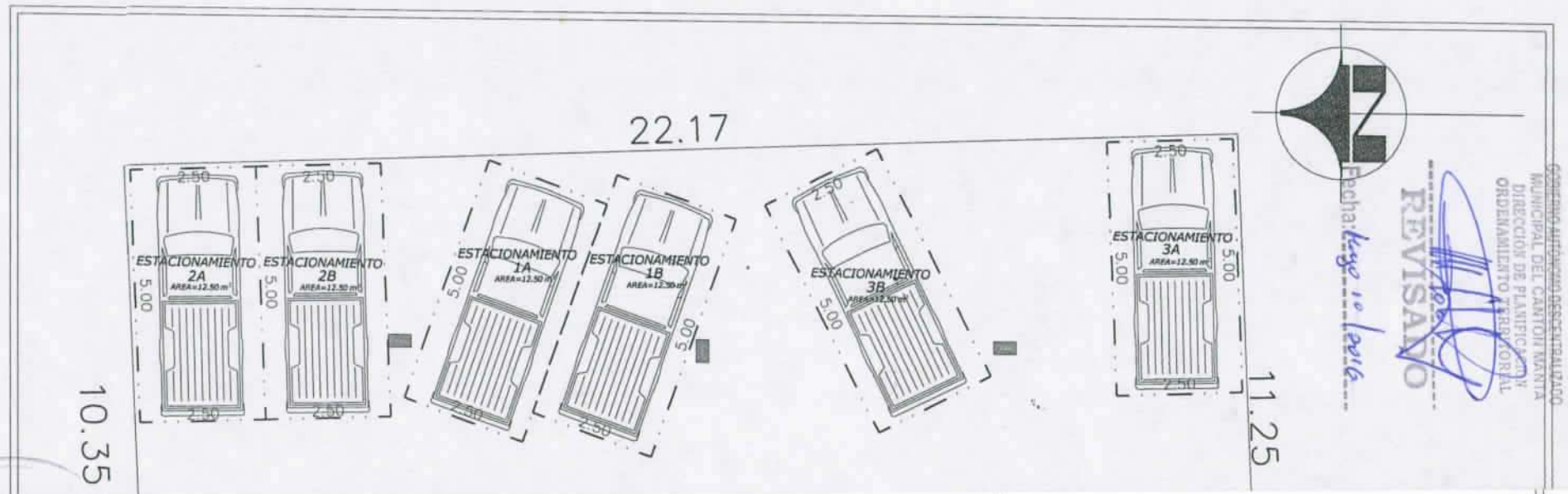
REVISADO

Fecha: Marzo 10/2016

RESPONSABLE TECNICO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Proyecto
APROBACIONES Horizontal # 005
MANTA Marzo DE NO 2016.
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL



ÁREA COMUNAL: 362,30m2

ÁREA TOTAL PLANTA: 621,13m2

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO PALM BEACH

Responsabilidad Técnica:

PROPIETARIOS:

JEAN ZAMBRANO ANDRADE Y MERCEDES GARCÍA CANTOS
EDMUNDO MONCAYO JUANEDA Y MARJORIE BUENAVENTARURA ALCÍVAR
KLEPER BOWEN VÉLEZ Y GINA ALCÍVAR SALAZAR
JOSEPH CANO FARAH Y DAYSE CEDEÑO ZAMBRANO

Contiene:

PLANTA BAJA N+0.33

Dirección:

LOT. 15-07A
URB. CIUDAD DEL MAR

Fecha:

JULIO DE 2015

Escala:

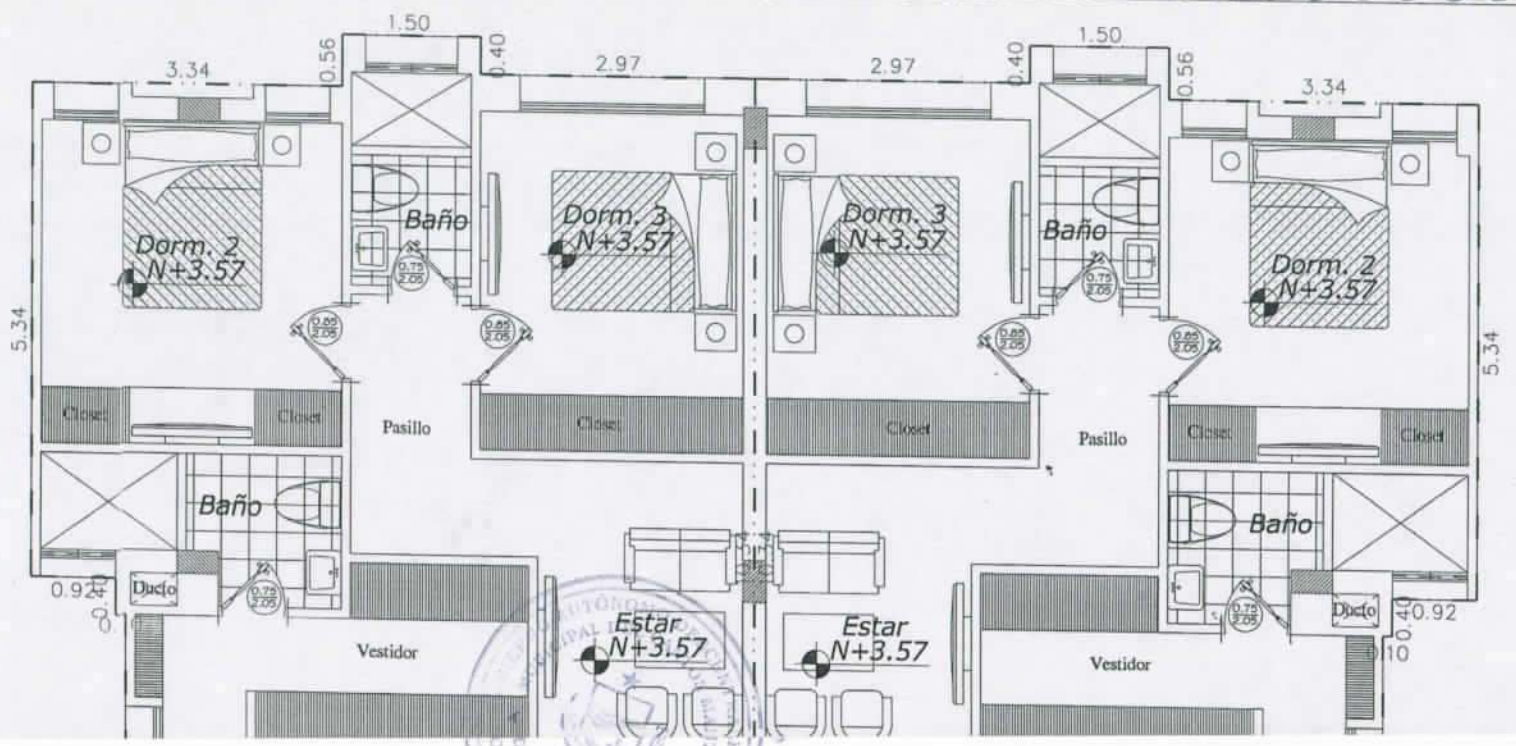
1:125

Lámina:

1/3

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 12 - 10 - 2016

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



ÁREA NETA VENDIBLE: 280,66m2

ÁREA COMUNAL: 12,34m2

ÁREA TOTAL DEL PISO: 293,00m2

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO PALM BEACH

Responsabilidad Técnica:

PROPIETARIOS:

JEAN ZAMBRANO ANDRADE Y MERCEDES GARCÍA CANTOS
EDMUNDO MONCAYO JUANEDA Y MARJORIE BUENAVENTARURA ALCÍVAR
KLEPER BOWEN VÉLEZ Y GINA ALCÍVAR SALAZAR
JOSEPH CANO FARAH Y DAYSE CEDEÑO ZAMBRANO

Contiene:

PLANTA TIPO N+3.57,+6.81,+10.05

Dirección:

LOT. 15-07A
URB. CIUDAD DEL MAR

Fecha:

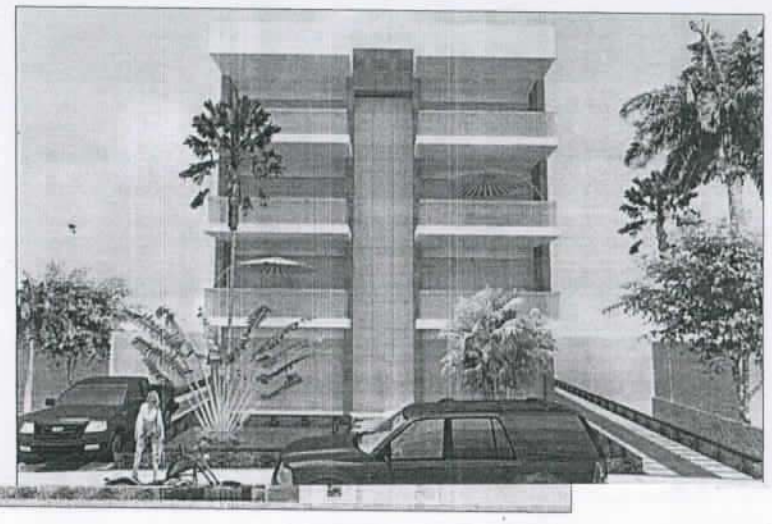
JULIO DE 2015

Escala:

1:100

Lámina:

2/3



FACHADA PRINCIPAL

ESCALA 1/125

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO PALM BEACH

Responsabilidad Técnica:

PROPIETARIOS:

JEAN ZAMBRANO ANDRADE Y MERCEDES GARCÍA CANTOS
EDMUNDO MONCAYO JUANEDA Y MARJORIE BUENAVENTARURA ALCÍVAR
KLEPER BOWEN VÉLEZ Y GINA ALCÍVAR SALAZAR
JOSEPH CANO FARAH Y DAYSE CEDEÑO ZAMBRANO

Contiene: FACHADAS

Dirección: **LOT. 15-07A** **URB. CIUDAD DEL MAR**

Fecha: JULIO DE 2015

Escala: 1:125

Lámina: **3/3**

REVISADO

Fecha

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

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

APROBADO

(1)

EDIFICIO

PALM BEACH

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

REVISADO

Fecha: mayo 10/2014

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Propiedad
APROBACIONES Horizontal #005

MANTA mayo 05 de 20 16

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

AGOSTO 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

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

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

1.5.- ALICUOTA:
Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

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

a) El terreno en el qué se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
h) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable y el sistema hidroneumático de piscina.
i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.
l) Área de ocupación del tanque de gas

1.7.- CUOTA DE TERRENO:
Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

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

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:
Los cónyuges: JEAN GARY ZAMBRANO ANDRADE Y MERCEDES XIMENA GARCIA CANTOS; ENRIQUE RICARDO MONCAYO JUANEDA Y MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR; KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ Y GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR Y JOSEPH LUCKEALA CANO FARAH Y DAYSE GENOVEVA CEDEÑO ZAMBRANO son propietarios del ËDIFICIO PALM BEACH el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio. NO

2.2.- UBICACIÓN:
El terreno de propiedad de Los cónyuges: JEAN GARY ZAMBRANO ANDRADE Y MERCEDES XIMENA GARCIA CANTOS; ENRIQUE RICARDO MONCAYO JUANEDA Y MARJORIE BUENAVENTURA ALCIVAR; KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ Y GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR Y JOSEPH LUCKEALA CANO FARAH Y DAYSE GENOVEVA CEDEÑO ZAMBRANO en el que se encuentra implantado el EDIFICIO PALM BEACH posee la clave catastral 1-34-20-39-000 y es el lote # 15-07A de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos: NO

Frente (oeste):	16,99m.- Vía 15
Atrás (este):	22,17m.- cerramiento de urbanización
Costado Derecho (norte):	20,00m. + 10,35m.- lote # 15-09
Costado Izquierdo (sur):	20,00m. + 11,25m.- lote # 15-07
Área:	621.13m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:
El edificio se compone de cuatro plantas que son: Planta Baja; Primera, Segunda y Tercera Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal como vehicular, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio gris y vidrio blanco
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS Y DEPARTAMENTOS:

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,33 del edificio sobre el cual se ha planificado seis (6) Estacionamientos, cuatro (4) Bodegas y un (1) cuarto de bombas; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.1.1.- ESTACIONAMIENTO 2A

Por arriba:	lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo:	lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el norte:	lindera con límite planta baja en 5.00m.
Por el sur:	lindera con Estacionamiento 2B en 5,00m.
Por el este:	Lindera con límite planta baja en 2,50m.
Por el oeste:	Lindera con área común circulación en 2,50m.
Área:	12,50m2.

3.1.2.- ESTACIONAMIENTO 2B

Por arriba:	lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo:	lindera con vacío en 12,50m2
Por el norte:	lindera con Estacionamiento 2A en 5,00m.
Por el sur:	lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el este:	lindera con límite planta baja en 2,50m.
Por el oeste:	lindera con área común circulación en 2,50m.
Área:	12,50m2.

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 1A

Por arriba:	lindera con vacío y Departamento 1A en 12,50m2
Por abajo:	lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el sureste:	lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el noroeste:	lindera con área circulación en 2,50m.
Por el noreste:	lindera con área circulación en 5,00m.
Por el suroeste:	lindera con Estacionamiento 1B en 5,00m.
Área:	12,50m2.

3.1.4.- ESTACIONAMIENTO 1B

Por arriba:	lindera con vacío y Departamento 1A en 12,50m2
Por abajo:	lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el sureste:	lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el noroeste:	lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el noreste:	lindera con Estacionamiento 1A en 5,00m.
Por el suroeste:	lindera con área común circulación en 5,00m.
Área:	12,50m2.

3.1.5.- ESTACIONAMIENTO 3B

Por arriba:	lindera con vacío y Departamento 2A en 12,50m2
Por abajo:	lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el noreste:	lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el suroeste:	lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el sureste:	lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el noroeste:	lindera con área común circulación en 5,00m.

Área: 12,50m2.

3.1.6.- ESTACIONAMIENTO 3A

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el sur: lindera con límite planta baja en 5,00m.
Por el este: lindera con límite planta baja en 2,50m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 2,50m.
Área: 12,50m2.

3.1.7.- BODEGA 2A

Por arriba: lindera con Departamento 1A en 3,39m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 3,39m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 2,19m.
Por el sur: lindera con Bodega 1A en 2,19m.
Por el este: lindera con área común circulación en 1,55m.
Por el oeste: lindera con Dormitorio Servicio C y área común ducto en 1,55m.
Área: 3,39m2.

3.1.8.- BODEGA 1A

Por arriba: lindera con Departamento 1A en 3,39m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 3,39m2
Por el norte: lindera con Bodega 2A en 2,19m.
Por el sur: lindera con Dormitorio Servicio C en 2,19m.
Por el este: lindera con área común de circulación en 1,55m.
Por el oeste: lindera con Dormitorio Servicio C en 1,55m.
Área: 3,39m2.

3.1.9.- BODEGA 1B

Por arriba: lindera con Departamento 1B en 4,81m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 4,81m2
Por el norte: lindera con área común Bombas en 2,19m.
Por el sur: lindera con Bodega 2B en 2,19m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,20m.
Por el oeste: lindera con Dormitorio Servicio C en 2,20m.
Área: 4,81m2.

3.1.10.- BODEGA 2B

Por arriba: lindera con Departamento 1B en 4,81m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 4,81m2
Por el norte: lindera con Bodega 1B en 2,19m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 2,19m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,20m.
Por el oeste: lindera con Dormitorio Servicio C en 2,20m.
Área: 4,81m2.

3.1.11.- DORMITORIO SERVICIO A

Por arriba: lindera con Departamento 1A en 39,68m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 39,68m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 7,33m.

Por el sur: lindera con área común circulación en 8,60m.
Por el este: lindera con Dormitorio Servicio C, partiendo del sur hacia el norte en 2,53m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,28m., desde este punto gira hacia el norte en 2,45m.
Por el oeste: lindera con área común jardinería en 4,98m.
Área: 39,68m2.

3.1.12.- DORMITORIO SERVICIO B
Por arriba: lindera con Departamento 1B en 39,68m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 39,68m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 8,60m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 7,33m.
Por el este: lindera con Dormitorio Servicio C, partiendo del sur hacia el norte en 2,45m., desde este punto gira hacia el este en 1,28m., desde este punto gira hacia el norte en 2,53m.
Por el oeste: lindera con área común jardinería en 4,98m.
Área: 39,68m2.

3.1.13.- DORMITORIO SERVICIO C
Por arriba: lindera con Departamentos 1A y 1B en 68,35m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 68,35m2
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,05m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 5,05m.
Por el este: lindera con área común circulación, ductos y Bodegas bombas 2A, 1A, 1B y 2B, partiendo del sur hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,63m., desde este punto gira hacia el norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el este en 0,63m., desde este punto gira hacia el norte en 5,18m., desde este punto gira hacia el este en 2,19m., desde este punto gira hacia el norte en 2,83m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,19m., desde este punto gira hacia el norte en 2,15m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,63m., desde este punto gira hacia el norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el este en 0,63m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m.
Por el oeste: lindera con áreas comunes circulación, Dormitorios Servicio A y B, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 0,05m., desde este punto gira hacia el norte en 2,45m., desde este punto gira hacia el este en 1,28m., desde este punto gira hacia el norte en 7,60m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,28m., desde este punto gira hacia el norte en 2,45m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,05m., desde este punto gira hcia el norte en 0,90m.
Área: 68,35m2.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:
Ubicado sobre el Nivel +3,57 del edificio sobre el cual se ha planificado dos (2) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento

3.2.1.- DEPARTAMENTO 1A
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Bar, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamentos 2A en 140,33m2
Por abajo: lindera con Dormitorios Servicios A y C, Estacionamientos 1A y 1B, Bodegas 2A y 1A en 140,33m2
Por el norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m.,

desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el sur: lindera con Departamento 1B, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,97m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 3,34m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 5,05m.
Área: 140,33m2.

3.2.2.- DEPARTAMENTO 1B
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Bar, Comedor, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamentos 2B en 140,33m2
Por abajo: lindera con Dormitorios Servicios B y C, Estacionamientos 3B, Bodegas 1B, 2B en 140,33m2
Por el norte: lindera con Departamento 1A, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el sur: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el sur en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m, desde este punto gira hacia el sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el sur en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,34m., desde este punto gira hacia el este en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 2,97m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 1,20m.
Área: 140,33m2.

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA
Ubicado sobre el Nivel +6,81 del edificio sobre el cual se ha planificado dos (2) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento

3.3.1.- DEPARTAMENTO 2A
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Bar, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 3A en 140,33m2
Por abajo: lindera con Departamento 1A en 140,33m2
Por el norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en

3,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el sur: lindera con Departamento 2B, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,97m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 3,34m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 5,05m.
Área: 140,33m2.

3.3.2.- DEPARTAMENTO 2B
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Bar, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 3B en 140,33m2
Por abajo: lindera con Departamento 1B en 140,33m2
Por el norte: lindera con Departamento 2A, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el sur: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el sur en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m, desde este punto gira hacia el sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el sur en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,34m., desde este punto gira hacia el este en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 2,97m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 1,20m.
Área: 140,33m2.

3.4.- TERCERA PLANTA ALTA
Ubicado sobre el Nivel +10,05 del edificio sobre el cual se ha planificado dos (2) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento

3.4.1.- DEPARTAMENTO 3A
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Bar, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con losa cubierta en 140,33m2
Por abajo: lindera con Departamento 2A en 140,33m2

Por el norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el sur: lindera con Departamento 3B, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,97m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 3,34m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 5,05m.
Área: 140,33m2.

3.4.2.- DEPARTAMENTO 3B
Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Bar, Cocina, Lavandería, dos y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con losa cubierta en 140,33m2
Por abajo: lindera con Departamento 2B en 140,33m2
Por el norte: lindera con Departamento 3A, área común escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,59m, desde este punto gira hacia el sur en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 4,84m., desde este punto gira hacia el norte en 1,28m., desde este punto gira hacia el este en 10,34m.
Por el sur: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en 8,26m., desde este punto gira hacia el sur en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,35m., desde este punto gira hacia el norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m, desde este punto gira hacia el sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el sur en 0,92m., desde este punto gira hacia el este en 5,34m.
Por el este: lindera con vacio hacia Estacionamientos 2B y 3A, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,34m., desde este punto gira hacia el este en 0,56m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 2,97m.
Por el oeste: lindera con vacio hacia área comunes jardinería e ingreso, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,74m., desde este punto gira hacia el norte en 1,20m.
Área: 140,33m2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA MARTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m2	AREA COMUN m2	ÁREA TOTAL m2
PLANTA BAJA	+0,33	239,11	382,02	621,13
1º P. ALTA	+3,57	280,66	12,34	293,00
2º P. ALTA.	+6,81	280,66	12,34	293,00
3º P. ALTA	+10,05	280,66	12,34	293,00
TOTAL		1.081,09	419,04	1.500,13

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 621,13m2
4.2.2. Total de construcción: 1.500,13m2
4.2.3. Total de Área Común: 419,04m2
4.2.4. Área Neta Vendible: 1.081,09m2.

5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	NETA (m²)	%	TERRENO (m²)	COMUN (m²)	TOTAL (m²)
EDIFICIO PALM BEACH					
Estacionamiento 2A	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 2B	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 1A	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 1B	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 3B	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Estacionamiento 3A	12,50	0,0116	7,21	4,86	17,36
Bodega 2A	3,39	0,0031	1,93	1,30	4,69
Bodega 1A	3,39	0,0031	1,93	1,30	4,69
Bodega 1B	4,81	0,0044	2,73	1,85	6,66
Bodega 2B	4,81	0,0044	2,73	1,85	6,66
Dormitorio Servicio A	39,68	0,0367	22,80	15,38	55,06
Dormitorio Servicio B	39,68	0,0367	22,80	15,38	55,06
Dormitorio Servicio C	68,35	0,0632	39,26	26,48	94,83
Departamento 1A	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72

Departamento 1B	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
Departamento 2A	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
Departamento 2B	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
Departamento 3A	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
Departamento 3B	140,33	0,1298	80,62	54,39	194,72
TOTALES	**1.081,09**	**1,000**	**621,13**	**419,04**	**1.500,13**

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

ESTACIONAMIENTO 2A	1,16
ESTACIONAMIENTO 2B	1,16
ESTACIONAMIENTO 1A	1,16
ESTACIONAMIENTO 1B	1,16
ESTACIONAMIENTO 3B	1,16
ESTACIONAMIENTO 3A	1,16
BODEGA 2A	0,31
BODEGA 1A	0,31
BODEGA 1B	0,44
BODEGA 2B	0,44
DORMITORIO SERVICIO A	3,67
DORMITORIO SERVICIO B	3,67
DORMITORIO SERVICIO C	6,32
DEPARTAMENTO 1A	12,98
DEPARTAMENTO 1B	12,98
DEPARTAMENTO 2A	12,98
DEPARTAMENTO 2B	12,98
DEPARTAMENTO 3A	12,98
DEPARTAMENTO 3B	12,98

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

REVISADO

Fecha: mayo 10/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
APROBACIONES: Horizontal #001
MANTA mayo 10 2016
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PALM BEACH INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "PALM BEACH", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote # 15-07-A de la urbanización Ciudad del Mar del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y 3 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio PALM BEACH", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio PALM BEACH", celebrada el día ... de ..... del 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO PALM BEACH"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio PALM BEACH", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio PALM BEACH", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio PALM BEACH".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO PALM BEACH.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato importado. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático importado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, los patios, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, bodega o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio PALM BEACH", podrán usar su departamento, terraza, bodega o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio PALM BEACH", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio PALM BEACH", las áreas de circulación exterior, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, y áreas verdes.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio PALM BEACH", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio PALM BEACH", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio PALM BEACH", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por e Administrador del edificio.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las

obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento Interno;
c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.
Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y

mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de domino común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

Art. 41.- 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 fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes. A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma. Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá 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. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser relegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.
i) Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;

b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;

c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-

a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;

b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;

c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;

d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;

f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes

comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio PALM BEACH, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

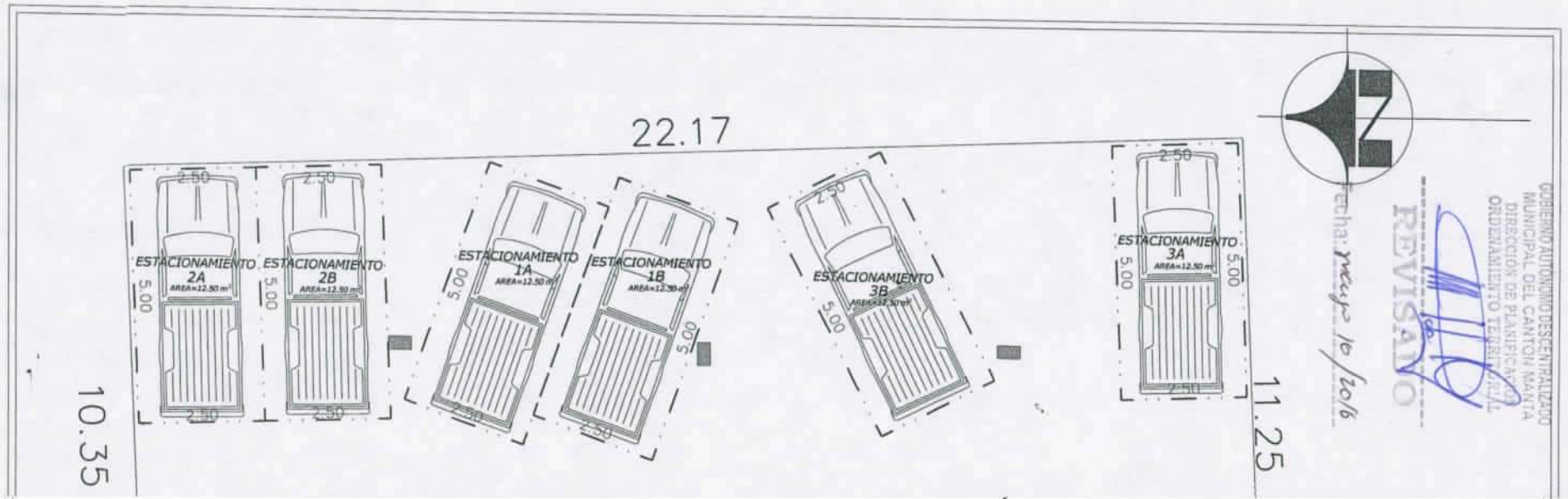
Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio PALM BEACH, celebrada el ..... de ..... del 2015.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: Marzo/10/2016.

RESPONSABLE TECNICO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIONES PH #005
MANTA Marzo DE 10 2016.
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: mayo 10/2016

ÁREA COMUNAL: 362,30m2

ÁREA TOTAL PLANTA: 621,13m2

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO PALM BEACH

Responsabilidad Técnica:

PROPIETARIOS:

JEAN ZAMBRANO ANDRADE Y
MERCEDES GARCÍA CANTOS
EDMUNDO MONCAYO JUANEDA Y
MARJORIE BUENAVENTARURA
ALCÍVAR
KLEPER BOWEN VÉLEZ Y GINA
ALCÍVAR SALAZAR
JOSEPH CANO FARAH Y DAYSE
CEDEÑO ZAMBRANO

MANTA mayo 10/16
APROBADO POR: Arquitecto
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

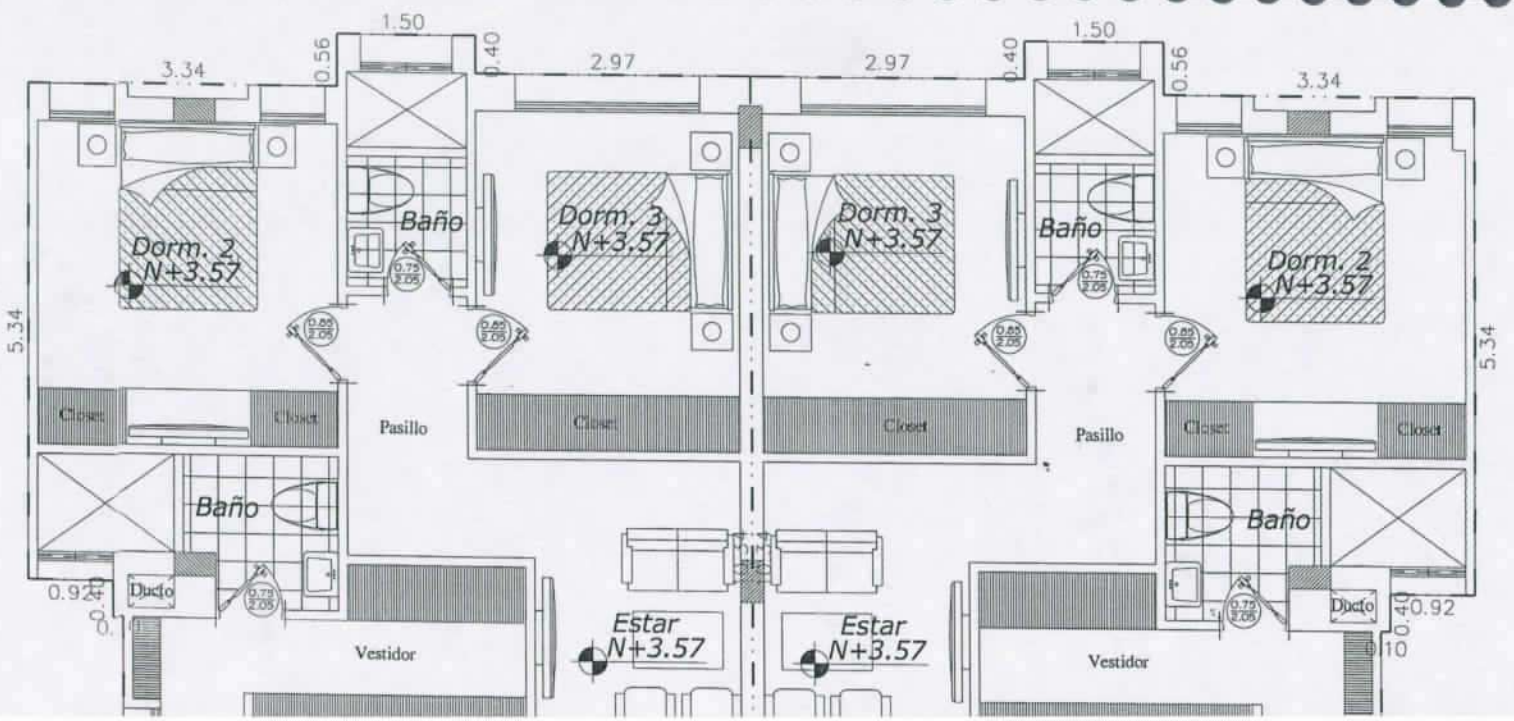
Contiene: PLANTA BAJA N+0.33

Dirección: **LOT. 15-07A**
URB. CIUDAD DEL MAR

Fecha: JULIO DE 2015

Escala: 1:125

Lámina: **1/3**



ÁREA NETA VENDIBLE: 280,66m2

ÁREA COMUNAL: 12,34m2

ÁREA TOTAL DEL PISO: 293,00m2

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO PALM BEACH

PROPIETARIOS:

JEAN ZAMBRANO ANDRADE Y MERCEDES GARCÍA CANTOS
EDMUNDO MONCAYO JUANEDA Y MARJORIE BUENAVENTARURA ALCÍVAR
KLEPER BOWEN VÉLEZ Y GINA ALCÍVAR SALAZAR
JOSEPH CANO FARAH Y DAYSE CEDEÑO ZAMBRANO

Fecha: mayo 10 /2016

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

Responsabilidad Técnica:

Contiene: PLANTA TIPO N+3.57,+6.81,+10.05

Dirección: **LOT. 15-07A**
URB. CIUDAD DEL MAR

Fecha: JULIO DE 2015

Escala: 1:100

Lámina: **2/3**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
FECHA: mayo 10 /2016

FACHADA PRINCIPAL

ESCALA S/E

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO PALM BEACH

Responsabilidad Técnica:

PROPIETARIOS:

JEAN ZAMBRANO ANDRADE Y
MERCEDES GARCÍA CANTOS
EDMUNDO MONCAYO JUANEDA Y
MARJORIE BUENAVENTARURA ALCÍVAR
KLEPER BOWEN VÉLEZ Y GINA ALCÍVAR SALAZAR
JOSEPH CANO FARAH Y DAYSE CEDEÑO ZAMBRANO

Contiene:

FACHADAS

Dirección:

LOT. 15-07A
URB. CIUDAD DEL MAR

Fecha:

JULIO DE 2015

Escala:

1:125

Lámina:

3/3

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

REVISADO

Fecha: Mayo 10/2016

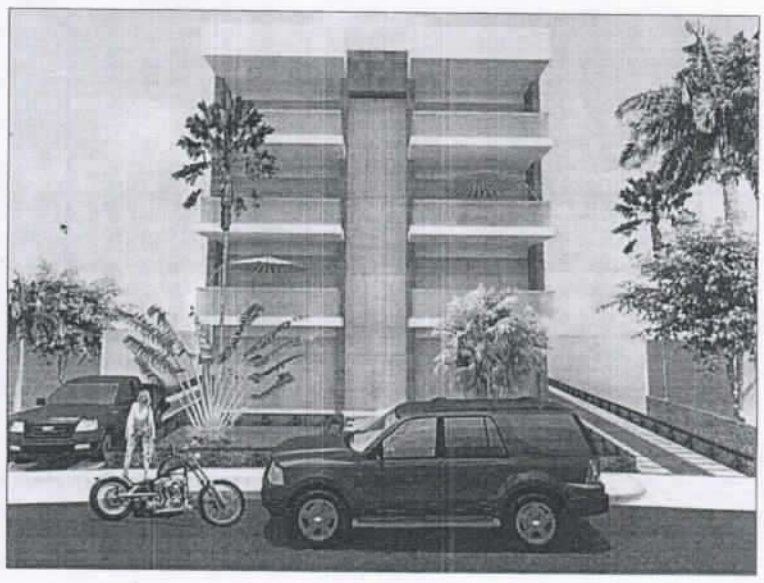
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

APROBADO

MANTA, mayo 10 del 2016

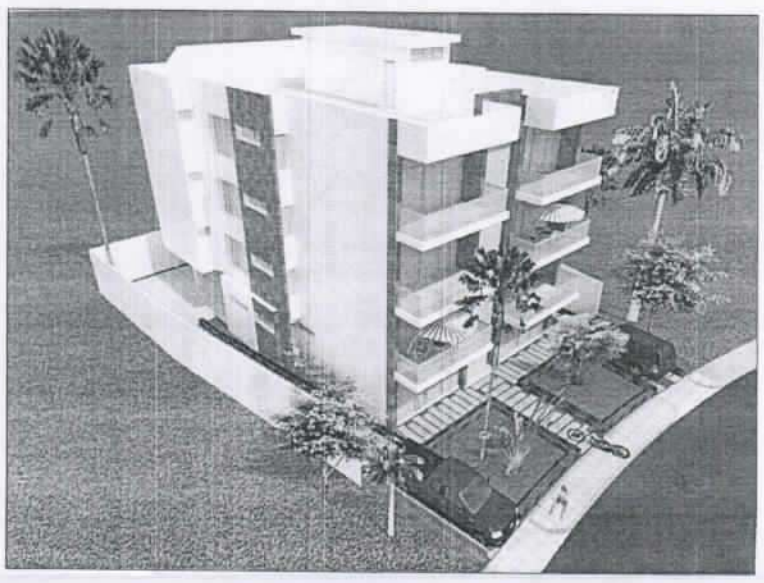
Requerido # 001

PERSPECTIVA
ESCALA S/E



PERSPECTIVA
ESCALA S/E

PERSPECTIVA
ESCALA S/E



PERSPECTIVA
ESCALA S/E

FACHADA PRINCIPAL
ESCALA S/E

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO PALM BEACH

PROPIETARIOS:
JEAN ZAMBRANO ANDRADE Y
MERCEDES GARCÍA CANTOS
EDMUNDO MONCAYO JUANEDA Y
MARJORIE BUENAVENTARURA
ALCÍVAR
KLEPER BOWEN VÉLEZ Y GINA
ALCÍVAR SALAZAR
JOSEPH CANO FARAH Y DAYSE
CEDEÑO ZAMBRANO

Contiene:
FACHADAS

Dirección:
LOT. 15-07A
URB. CIUDAD DEL MAR

Responsabilidad Técnica:

Fecha:
JULIO DE 2015

Escala:
1:125

Lámina:
3/3

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: mayo 10/2016

APROBACIONES
MANTA mayo 10 20 16
Mayorista Fol. #001