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: 002-002-000003104

20151308004P01307

NOTARIO(A) CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°	20151308004P01307

ACTO O CONTRATO

COMPRAVENTA

FECHA DE OTORGAMIENTO	1 DE ABRIL DEL 2015

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MENDOZA PEÑAFIEL SEGUNDO JUAN ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1303215356	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	ZAMBRANO MENDOZA RAMONA EMILIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1302147297	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	CEDEÑO CHOEZ PEDRO JAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1309499537	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MENDOZA ZAMBRANO ALEXANDRA GABRIELA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1310262116	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	

UBICACION

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	6338.00

NOTARIO(A) CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

COMPRAVENTA : OTORGAN LOS CÓNYUGES SEÑOR SEGUNDO JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL Y SEÑORA RAMONA EMILIA ZAMBRANO MENDOZA ; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑOR PEDRO JAVIER CEDEÑO CHOEZ Y SEÑORA ALEXANDRA GABRIELA MENDOZA ZAMBRANO.-

CUANTIA : USD $16,338.40

En la ciudad de San Pablo de Manta , cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí , República del Ecuador, hoy día miércoles, uno de abril del año dos mil quince, ante mí, **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ,** Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORES", los cónyuges señor **JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL y señora RAMONA EMILIA ZAMERANO MENDOZA,** por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido las cédulas de ciudadanía números : uno tres cero dos cero dos cinco tres nueve guion ocho ; y ,uno tres cero dos seite cuatro siete cinco ocho guion siete , respectivamente, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Los Vendedores son de nacionalidad ecuatoriana , mayores de edad , casados ento sí, domiciliados en Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORES", los cónyuges señor **PEDRO JAVIER CEDEÑO CHOEZ y señora ALEXANDRA GABRIELA MENDOZA ZAMBRANO,** casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido las cédulas de ciudadanía números : uno tres cero nueve cuatro nueve nueve cinco dos guión uno ; y, uno tres uno cero dos seis dos uno uno guión seis , respectivamente, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Los

Compradores son ecuatoriana , mayores de edad , casados ente sí, domiciliados en Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción , amenazas , temor reverencial , ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : **SEÑOR NOTARIO .-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo , sírvase agregar una de **COMPRAVENTA** , al tenor de las siguientes cláusulas : **PRIMERA: INTERVINIENTES .-** Intervienen, otorgan y suscriben por una parte, los cónyuges señor **JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL** y señora **RAMONA EMILIA ZAMBRANO MENDOZA,** a quienes de ahora en adelante se les denominará como "VENDEDORES"; y, por otra parte, los cónyuges señor **PEDRO JAVIER CEDEÑO CHOEZ** y señora **ALEXANDRA GABRIELA MENDOZA ZAMBRANO,** a quienes de ahora en adelante se les denominará como "COMPRADORES". **SEGUNDA : ANTECEDENTES .-** ***a)*** Declaran los vendedores resciliantes dieron en venta y enajenación un comparecientes que son dueños y propietarios de un lote de terreno ubicado en el Barrio "Santa Martha", de la parroquia y cantón Manta, el mismo que lo adquirieron por compra que le hicieran al señor Jacob Vera Velásquez y cónyuge, según consta de la Escritura Pública de Compraventa, autorizado en la Notaría Tercera de Manta, el diecinueve de mayo de mil novecientos ochenta y tres e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el seis de junio de mil novecientos ochenta y tres; con una área total de CIEN METROS CUADRADOS. Según Declaratoria otorgada por el Ingeniero Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Ilustre Municipio de Manta, se autorizó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio

denominado "MENDOZA CEDEÑO", Protocolizado en la Notaría Cuarta de Manta, el veintisiete de abril del dos mil doce, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el ocho de junio del dos mil doce; Edificación que está compuesto por LA PLANTA BAJA Y LA PLANTA ALTA: y dentro de esta última planta se encuentra el DEPARTAMENTO 301 Y ACCESO AL DEPARTAMENTO 301, materia de este contrato. Con fecha diecisiete de febrero del dos mil catorce, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, escritura pública de Protocolización de Modificación de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio denominado MENDOZA CEDEÑO, autorizada en la Notaría Publica cuarta del cantón Manta, con fecha veintisiete de diciembre del dos mil trece; sobre el cual se hace constar de un bloque de tres plantas incorporando en cada una de ellas los siguientes ambientes : Departamento 101; patio, Departamento 101, Acceso Departamento 201; Departamento 201; Departamento 301, existe para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de circulación peatonal tanto vertical como horizontal. **TERCERA : COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos y por medio de este instrumento público los Vendedores, los cónyuges **señor JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL y señora RAMONA EMILIA ZAMBRANO MENDOZA**, por sus propios derechos, tiene a bien vender, ceder y transferir en enajenación perpetua el departamento mencionado en la cláusula de los antecedentes, a favor de los cónyuges señor **PEDRO JAVIER CEDEÑO CHOEZ y señora ALEXANDRA GABRIELA MENDOZA ZAMBRANO**, quienes compran adquieren, reciben y aceptan, para sí el DEPARTAMENTO 301, y ACCESO AL DEPARTAMENTO 301, ubicado en SEGUNDA PLANTA ALTA del EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO", ubicado en las Avenidas 34-D y 35 del Barrio Santa Martha, de la parroquia y cantón Manta; DEPARTAMENTO 301: Departamento ubicado en la Segunda planta alta, se encuentra

conformado por los ambientes de balcón, sala, comedor, cocina, dormitorio principal, dormitorio 1 y baño general, incorporando también la escalera de acceso que permite el ingreso a este mismo departamento y que se inicia en la primera planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA; Lindera con espacio aéreo y con cubierta del departamento. POR ABAJO, Lindera con el departamento 201. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia propiedad particular en 11,54m. POR EL SUR; Lindera con vacío hacia propiedad particular en 13,46m. POR EL ESTE: Partiendo desde el Nor- Este hacia el Sur en 2,43m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,13m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m; desde este punto gira hacia el Este en 2.13m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,83m; desde este punto gira hacia el Este en 0,92m y lindera en sus seis extensiones con vacío hacia el área común de terraza; desde este punto gira hacia el Sur en 1,95m y lindera con vacío hacia la cubierta del departamento 101. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia la Avenida 35 en 5,00m. AREA TOTAL: 58,98M2, ALICUOTA; 0,2998. AREA DE TERRENO (M2): 29,98. AREA COMUN (M2): 10,65. AREA TOTAL (M2): 69,63. **CUARTA : PRECIO.-** El precio de la venta pactado es por la suma de DIECISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR, valor que los compradores entregan en este acto a los vendedores, quienes declaran recibirlo en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA : DEL SANEAMIENTO .-** La venta de este bien inmueble se hacen como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos , costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente , quien declara que conoce muy bien la

propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, el vendedor se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: DOMICILIO.-** Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. **SEPTIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del Cantón MANTA, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted Señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la ABOGADA MABEL TARAPUES TOMALA. Matrícula número: Mil novecientos cincuenta y uno. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría de todo cuanto. **DOY FE.-**

SEGUNDO JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL

C.C.No. 1302025398-8

RAMONA EMILIA ZAMBRANO MENDOZA

C.C.No. 130274758-7

PEDRO JAVIER CEDEÑO CHOEZ

C.C.No.- 130949952-1

ALEXANDRA GABRIELA MENDOZA ZAMBRANO

C.CNo.- 131026211-6

ABOGADA ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ
NOTARIA PUBLICA CUARTA DE MANTA

NOTARIA 04
MANTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: [illegible]
Dirección: Av. [illegible] y Calle [illegible] Tel: [illegible]

TÍTULO DE CRÉDITO No. [illegible]

3/23/2015 11:42

OBSERVACION	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION PAGO DE 0 PERENCIA CUANTIA [illegible] ubicado en MANTA de la parroquia MANTA	1-10-23-07-003	91,78	[illegible]	162702	[illegible]

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION
1202025358	MENDOZA PEÑAFIEL SEGUNDO JUAN ANTONIO	CDF MENDOZA CEDEÑO DPTO.301
1312747587	ZAMBRANO MENDOZA RAMONA EVILA	CDF MENDOZA CEDEÑO DPTO 301

ACQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION
1309499521	CEDEÑO CHOEZ PEDRO JAVIER	NA

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	[illegible]
Junta de Beneficencia de Guayaquil	[illegible]
TOTAL A PAGAR	[illegible]
VALOR PAGADO	[illegible]
SALDO	[illegible]

EMISION: 3/23/2015 11:42 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

Sra. María José Zamora
RECAUDADOR

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
000052938

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1360755001
NOMBRES : MENDOZA PEÑAFIEL SEGUNDO Y ZAMBRANO MENDOZA IRANDAO:
RAZÓN SOCIAL: EDIF. MENDOZA CEDEÑO, AVS 34-D Y 35 B/ARTESANAL
DIRECCIÓN : DEPTO. 301

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
DIRECCIÓN:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 361854
CAJA: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA
FECHA DE PAGO: 23/03/2015 11:14:34

ÁREA DE PAGO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 21 de junio de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 120731

Nº 0120731

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

No. Electrónico: 30003

Fecha: 19 de marzo de 2015

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: 1-10-23-07-003
Ubicado en: EDIF MENDOZA CEDEÑO DPTO.301

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*58,98*	*M2*
Área Comunal:	*10,6300*	*M2*
Área Terreno:	*29,9800*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1302747587	*RAMONA EMILIA ZAMBRANO MENDOZA*
1302025398	*SEGUNDO JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	749,50
CONSTRUCCIÓN:	15588,90
	16338,40

Son: DIECISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO DOLARES CON CUARENTA 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 27 de diciembre del año 2013 conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 – 2015".

Abg. David Cedeño Ruperti
Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIE PEYES 19/03/2015 15:54:23

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Nº 0099659

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

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
MENDOZA PEÑAFIEL SEGUNDO JUAN ANTONIO

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

Manta, 23 de Marzo de 20 15

VALIDO PARA LA CLAVE
1102307003 EDIF.MENDOZA CEDEÑO DPTO.301
Manta, veinte y tres de marzo del dos mil quince

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

RECAUDACION

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Nº 00070756

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA
SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en pertenecientes MENDOZA PEÑAFIEL SEGUNDO JUAN ANTONIO / ZAMBRANO MENDOZA RAMONA EMILIA ubicada EDIF.MENDOZA CEDEÑO DPTO.301 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $16338.40 DIECISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO DOLARES 40/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

NO CAUSA UTILIDAD ULTIMA ESCRITURA DE COMPRAVENTA EN EL AÑO 1983

ALCABALA CANCELADA 06/26/2012, Nº TITULO DE CREDITO 0060207

Manta, de del 20

20 DE MARZO 2015

Director Financiero Municipal

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

35147

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35147:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 18 de junio de 2012*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1102307003

LINDEROS REGISTRALES:

Formando parte del Edificio Mendoza Cedeño, en las Avenidas 34- D y 35 del Barrio Santa Martha de la Parroquia y Cantón Manta. DEPARTAMENTO 301: Departamento ubicado en la Segunda planta alta, se encuentra conformado por los ambientes de balcón, sala, comedor, cocina, dormitorio principal, dormitorio 1 y baño general, incorporando también la escalera de acceso que permite el ingreso a este mismo departamento y que se inicia en la primera planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA; Lindera con espacio aéreo y con cubierta del departamento. POR ABAJO, Lindera con el departamento 201. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia propiedad particular en 11,54m. POR EL SUR; Lindera con vacío hacia propiedad particular en 13,46m. POR EL ESTE: Partiendo desde el Nor- Este hacia el Sur en 2,43m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,13m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m; desde este punto gira hacia el Este en 2.13m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,83m; desde este punto gira hacia el Este en 0,92m y lindera en sus seis extensiones con vacío hacia el área común de terraza; desde este punto gira hacia el Sur en 1,95m y lindera con vacío hacia la cubierta del departamento 101. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia la Avenida 35 en 5,00m. AREA TOTAL: 58,98M2, ALICUOTA; 0,2998. AREA DE TERRENO (M2): 29,98. AREA COMUN (M2): 10,65. AREA TOTAL (M2): 69,63. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE E N C U E N T R A L I B R E D E G R A V A M E N .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	565	06/06/1983	922
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	19	08/06/2012	[illegible]
Planos	Planos	25	08/06/2012	405
Propiedades Horizontales	Modificación de Propiedad Horizont	5	17/02/2014	[illegible]

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
13 FEB 2015

Planos Planos 17/02/2014 392

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 Compraventa

Inscrito el : lunes, 06 de junio de 1983

Tomo: 1 Folio Inicial: 922 - Folio Final: 923

Número de Inscripción: 565 Número de Repertorio: 912

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 de mayo de 1983

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en el Barrio Santa Martha de la Parroquia y Canton Manta.

Con una superficie total de CIEN METROS CUADRADOS

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000060031	Mendoza Peñafiel Segundo Juan Antonio	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000001035	Rodriguez Elena	Casado	Manta
Vendedor	13-00420716	Vera Velasquez Jacub	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	62	12-nov-1943	17	668

3 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 08 de junio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 638 - Folio Final: 668

Número de Inscripción: 19 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaria Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de abril de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO "MENDOZA CEDEÑO".- Construido sobre el cuerpo de terreno ubicado en las avenidas 34-D y 35, del Barrio Santa Martha, de la Parroquia y Cantón Manta., el Edificio denominado Mendoza Cedeño, esta constituido de la siguiente manera: - PLANTA BAJA, y PLANTA ALTA. PRIMERA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO MENDOZA CEDEÑO. Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 3.00m; comprende un departamento signado como 201 y un acceso al Departamento 301 de la 2da planta alta, lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes y de circulación vertical y horizontal

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000060031	Mendoza Peñafiel Segundo Juan Antonio	[illegible]	Manta
Propietario	13-02747587	Zambrano Mendoza Ramona Emilia	[illegible]	Manta

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

Certificado impreso por: MARC

Ficha Registral: 3114

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

19 FEB. 2013

Página de

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	565	06-jun-1983	922	923

3 / 2 Planos

Inscrito el : viernes, 08 de junio de 2012
Tomo: 1 Folio Inicial: 405 - Folio Final: 410
Número de Inscripción: 25 Número de Repertorio: 3.258
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de abril de 2012
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "MENDOZA CEDEÑO".- Construido sobre el cuerpo de terreno ubicado en las avenidas 34-D y 35, del Barrio Santa Martha, de la Parroquia y Cantón Manta., el Edificio denominado Mendoza Cedeño, esta constituido de la siguiente manera: -PLANTA BAJA, y PLANTA ALTA.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000060031	Mendoza Peñafiel Segundo Juan Antonio	Casado	Manta
Propietario	13-02747587	Zambrano Mendoza Ramona Emilia	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	19	08-jun-2012	638	668

4 / 2 Modificación de Propiedad Horizontal

Inscrito el : lunes, 17 de febrero de 2014
Tomo: 1 Folio Inicial: 108 - Folio Final: 146
Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 1.672
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de diciembre de 2013
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

MODIFICATORIA A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO MENDOZA CEDEÑO, en las Avenidas 34-D y 35 del Barrio Santa Martha, de la Parroquia y Cantón Manta el mismo que consta de un bloque de tres plantas incorporando en cada una de ellas los siguientes espacios ambientes: Departamento 101; Patio, Departamento 101, Acceso Departamento 201; Departamento 201; Departamento 301, existe para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de circulación peatonal tanto vertical como horizontal.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000060031	Mendoza Peñafiel Segundo Juan Antonio	Casado	Manta
Propietario	13-02747587	Zambrano Mendoza Ramona Emilia	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	19	08-jun-2012	638	

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
19 FEB. 2015

Planos

Inscrito el : lunes, 17 de febrero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 292 - Folio Final: 298

Número de Inscripción: 11 Número de Repertorio: 1.673

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de diciembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

MODIFICATORIA DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO MENDOZA CEDEÑO.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000060031	Mendoza Peñafiel Segundo Juan Antonio	Casado	Manta
Propietario	13-02747587	Zambrano Mendoza Ramona Emilia	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	25	08-jun-2012	405	410

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Planos	2		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	2		

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

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

Emitido a las: 10:15:04 del jueves, 19 de febrero de 2015

A petición de: Ab. Elsa Cedeño

Elaborado por : Maria Asunción Cedeño Chávez
130699882-2

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
19 FEB. 2015

Certificado Impreso por: MARC

Ficha Registral: 12147

Factura: 002-002-000002546

20151308004D01317

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Nº 20151308004D01317

Ante mí, NOTARIO(A) CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY , de la NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA, comparece(n) SEGUNDO JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL CASADO(A), mayor de edad, domiciliado(a) en MANTA, portador(a) de CÉDULA 1302025398, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE, quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede , es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaría, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva copia. MANTA, a 24 DE MARZO DEL 2015.

SEGUNDO JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL

CÉDULA: 1302025398

NOTARIA PUBLICA CUARTA Abg. Elsye Cedeño Menéndez MANTA - ECUADOR

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

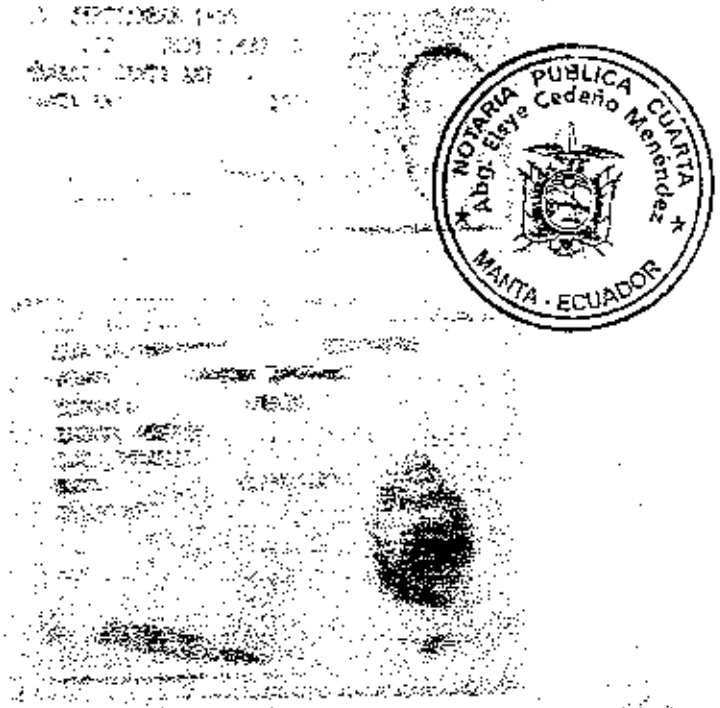
NOTARIO(A) CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

DECLARACION DE VOLUNTAD

En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre de la Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil quince, comparece a la celebración de la presente **DECLARACION DE VOLUNTAD**, el señor SEGUNDO JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL, portador de su cédula de ciudadanía número 1302025513-8, de estado civil casado capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, procede a rendir la siguiente declaración: "Que mis generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaro que soy propietario de un Departamento signado con el numero 201 ubicado en la primera planta alta del edificio MENDOZA CEDEÑO, en las avenidas 04-D y 3B del barrio Santa Martha de la parroquia y cantón Manta, declaro además que este edificio no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alícuotas, expensas, y, gastos administrativos del edificio.- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad".- Leída que le fue su declaración se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la señora Notaria que da fe.

SEGUNDO J. ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL
C.C.N.- 1302025513-8



NOTARIA PUBLICA CUARTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
MANTA - ECUADOR

002

002 - 0241 — NUMERO DE CERTIFICADO

1302025398 — CEDULA

MENDOZA PEÑAFIEL SEGUNDO JUAN ANTONIO

MANABI — PROVINCIA

MANTA — CIRCUNSCRIPCION: 1

MANTA — CANTON

PARROQUIA — ZONA: 3

(-) PRESIDENTA DE LA JUNTA

REVISADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL DE DISCAPACIDADES
CARNÉ DE DISCAPACIDAD CONADIS

CEDEÑO CHOEZ
PEDRO JAVIER
C.I. No.: 1309499521
CARNÉ No.: 13.3512
DISCAPACIDAD: FISICA
PORCENTAJE: 30%

FIRMA/O HUELLA DIGITAL

EL PORTADOR DEL PRESENTE CARNÉ TIENE ACCESO A LOS DERECHOS CONSAGRADOS EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, CONVENCIÓN SOBRE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y SU PROTOCOLO FACULTATIVO Y BENEFICIOS DETERMINADOS EN LA LEY SOBRE DISCAPACIDADES

DIRECCIÓN DOMICILIARIA:

MANABI/MANTA/MANTA
CALLE 5 AVENIDA 35/31/2695
PROVINCIA DE CARNETIZACIÓN:

MANABI 30/08/2006

08

FIRMA AUTORIZADA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

No. 1924-SM-SMC
Manta, noviembre 11 de 2013

Señor
Segundo Mendoza Peñafiel
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 031-ALC-M-JEB-2013, de fecha 11 de noviembre de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta que en su parte pertinente, cita:

1. Aprobar la modificatoria a la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio *"MENDOZA CEDEÑO", de propiedad del señor Segundo Juan Mendoza Peñafiel*, ubicado en las avenidas 34-D y 35 del Barrio Santa Martha, de la parroquia y cantón Manta, claves catastrales No. 1102307001, 1102307002, 1102307003 de la parroquia y cantón Manta.

2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución modificatoria, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;

Particular que llevo a vuestro conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

Patricia,
Trámite No. 3053

Dirección: Calle 19 Av. [illegible]
Teléfono: 2611 [illegible] 2611 [illegible] 2611 [illegible]
Fax: [illegible]
Casilla: [illegible]
[illegible]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RESOLUCION No. 031-ALC-M-JEB-2013
MODIFICATORIA A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: "*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, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo ..."

Que, el artículo 367 del COOTAD, 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 342 del COOTAD, expresa: "*Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de*

legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima";

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, con fecha 10 de octubre de 2013, a través de trámite No. 9055, el señor Segundo Juan Mendoza Peñafiel, ingresa comunicación al señor Alcalde, solicitando la modificatoria a la resolución No. 049-ALC-M-JEB-2011, de diciembre 14 de 2011.

Que, la señora Directora de Planeamiento Urbano, mediante Oficio No. 1287-DPUM-JCV, de fecha 30 de octubre de 2013, presenta informe No. 299-FHB, elaborado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, en el que indica: El señor Segundo Juan Mendoza Peñafiel es propietario de un bien inmueble ubicado en las avenidas 34-D y 35 del Barrio "Santa Martha" de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral No. 1102307000, conforme lo detalla la escritura inscrita el 06 de junio de 1983 y autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 19 de mayo de 1983. Con la escritura autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 27 de abril de 2012 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 08 de junio de 2012 se procedió a registrar la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "MENDOZA CEDEÑO", implantado sobre el bien inmueble descrito inicialmente. De acuerdo a la Declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada mediante Resolución Municipal No. 049-ALC-M-JEB-2011 de diciembre 14 de 2011, el Edificio "MENDOZA CEDEÑO", en su descripción general, se compone de un bloque de tres (3) plantas incorporando en cada una de ellas los siguientes espacios y ambientes:

<u>Planta Baja:</u> Desarrollada totalmente sobre el Nivel + / - 0,00m; comprende un departamento signado como 101; un patio complementario para este mismo departamento, signado como patio departamento 101; y un acceso al departamento 201 de la primera planta alta, existiendo además sus respectivas áreas comunes y de circulación vertical y horizontal.

Primera Planta Alta: Desarrollada uniformemente sobre el nivel + 3,00m; comprende un departamento signado como 201 y un acceso al departamento 301 de la segunda planta alta, con sus respectivas áreas comunes y de circulación vertical y horizontal.

Segunda Planta Alta: Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 6,08m, comprende un solo departamento signado como 301.

De acuerdo a verificaciones de códigos catastrales individuales con respecto a las derivaciones ocurridas para la clave No 1102307000 perteneciente inicialmente a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "MENDOZA CEDEÑO", se constató para cada uno de los ambientes las siguientes asignaciones:

Departamento 101 + Patio Departamento 101/ c.c. 1102307001
Acceso al Departamento 201 + Departamento 201/c.c. 1102307002
Acceso al Departamento 301 + Departamento 301/c.c. 1102307003

Basados en la antes citada Propiedad Horizontal, conforme certificados actualizados, emitidos por el Registrador de la Propiedad, para el Edificio "MENDOZA CEDEÑO", se puede apreciar que no se ha realizado ninguna venta.

Descripción General de la Edificación (Modificatoria)

El Edificio "MENDOZA CEDEÑO", se compone de un bloque de tres (3) plantas incorporando en cada una de ellas los siguientes espacios y ambientes:

Departamento 101
Patio Departamento 101
Acceso Departamento 201
Departamento 201
Departamento 301

Existe para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de circulación peatonal tanto vertical como horizontal, señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos; por lo que la Dirección de Planeamiento Urbano, sugiere atender de manera favorable la solicitud del señor Segundo Juan Mendoza Peñafiel de aprobarse la modificatoria a la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MENDOZA CEDEÑO"; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas;

RESUELVE:

1. Aprobar la modificatoria a la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio *"MENDOZA CEDEÑO", de propiedad del señor Segundo Juan Mendoza Peñafiel,* ubicado en las avenidas 34-D y 35 del Barrio Santa Martha, de la parroquia y cantón Manta, claves catastrales No. 1102307001, 1102307002, 1102307003 de la parroquia y cantón Manta.

2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución modificatoria, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;

3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

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

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Patricing.
Trámite No. 9055

No. 1582-SM-SMC
Manta, diciembre 14 de 2011

Señores
Segundo Juan Antonio Mendoza Peñafiel
Ramona Emilia Zambrano Mendoza
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 049-ALCM-JEB, de fecha 14 de diciembre de 2011, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio *"MENDOZA CADAÑO"*, de propiedad de los cónyuges Segundo Juan Antonio Mendoza Peñafiel y señora Ramona Emilia Zambrano Mendoza, ubicado en las avenidas 34-D y 35 del barrio Santa Marina, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1102307000.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

Adjunto:
Original Resolución No. 049-ALCM-JEB

RESOLUCION No. 049-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el señor Segundo Juan Antonio Mendoza Pañafiel y señora Ramona Emilia Zambrano Mendoza, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 10 de octubre de 2011, asignándosele el trámite No. 8943, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio *"MENDOZA CEDEÑO"*, de propiedad de los cónyuges Segundo Juan Mendoza Pañafiel y señora Ramona Emilia Zambrano Mendoza, ubicado en las avenidas 34-D y 35 del barrio Santa Martha, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1102307000.

Que, mediante Oficio No. 435-DPUM-JCV P.H. No. 037, de fecha 20 de octubre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Carlos Franco Rodríguez y Franklin Holguín Briones, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el Edificio *"MENDOZA CEDEÑO"*, está compuesto de tres plantas. Planta Baja.- Comprende un departamento signado como 101, consta de sala, bar, comedor, cocina, tres

dormitorios, un baño general, un patio, un acceso al departamento 201 y las respectivas áreas comunes y de circulación y soportal. 1° Planta Alta.- Comprende un departamento signado como 201, consta de sala, comedor, cocina, dos dormitorios y un baño general, además de un acceso al departamento 301 y las respectivas áreas comunes de circulación. 2° Planta Alta.- Comprende un departamento signado como 301, consta de balcón, sala, comedor, cocina, dos dormitorios y un baño general, además de un acceso al departamento y las respectivas áreas comunes de circulación, y se encuentra ubicado en las avenidas 34-D y 35 del Barrio Santa Martha de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1102307300.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 435-DPUM-JCV P.H. No. 57, del 20 de octubre de 2011, suscrito por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio *"MENDOZA CEDEÑO"*, de propiedad de los cónyuges Segundo Juan Mendoza Pañafiel y señora Ramona Emilia Zambrano Mendoza, ubicado en las avenidas 34-D y 35 del barrio Santa Martha, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1102307300; basada en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

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

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MENDOZA CEDEÑO", de propiedad de los cónyuges Segundo Juan Antonio Mendoza Pañafiel y señora Ramona Emilia Zambrano Mendoza, ubicado en las avenidas 34-D y 35 del barrio Santa Martha, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1102307300.

2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

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

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

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO"

AGOSTO 2011

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de consitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÁREA COMÚN.

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los co-propietarios 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.- ÁREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y co-propietario 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 co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de cumbrada de su local o departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

Correspondo al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio correspondiente a cada local; la sumatoria de todas ellas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

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

- *El terreno en el qué se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del edificio.*
- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.*
- *Los ductos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.*
- *La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del edificio.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*
- *Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos*

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta, el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

El señor JUAN ANTONIO MENDOZA PEÑAFIEL desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO", para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las Instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO" actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 1192307000, sin deuda alguna, se encuentra ubicado en las Avenidas 34-D y 35 del Barrio "Santa Martha" de la parroquia y cantón Manta, conforme lo detalla la escritura inscrita el 06 de junio de 1983 y autorizada por la Notaría Tercera el 19 de mayo de 1983, poseyendo las siguientes medidas y linderos.

Por el Frente:	*5,00m – Calle pública*
Por Atrás:	*5,00m – Terrenos de propiedad de los vendedores*
Por un costado:	*20,00m – Terrenos de propiedad de los vendedores*
Por el otro costado:	*20,00m – Terrenos de propiedad de los vendedores*
Área total:	*100,00m2*

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La edificación se compone de Tres (3) Plantas, con características de formas regulares signadas como:
Planta Baja
Primera Planta Alta
Segunda Planta Alta…
… existiendo para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de circulación peatonal tanto vertical como horizontal señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos adjuntos, los mismos que, además incluyen las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	*Hormigón Armado*
Paredes:	*Ladrillo y/o bloque enlucido revestidas con pintura de caucho*
Pisos:	*Cerámica y/o baldosa*
Instalaciones eléctricas:	*Empotradas*
Instalaciones sanitarias:	*Empotradas*
Ventanas:	*Aluminio y vidrio*
Cubierta:	*Losa de Hormigón Armado*
Cubierta:	*Metal – Zinc*
Escaleras:	*Hormigón Armado (Macizas)*
Puertas:	*Madera*

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

3.1.- PLANTA BAJA.

Desarrollada totalmente sobre el Nivel + / - 0,00m; comprende un departamento signado como 101; un patio complementario para este mismo departamento, signado como patio Dpto. 101; y un acceso al departamento 201 de la 1ra. planta alta, lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes y de circulación vertical y horizontal.

3.1.2.- DEPARTAMENTO 101.

Existente sobre el nivel +/- 0,00m, se encuentra conformado por los ambientes de sala, bar, comedor, cocina, dormitorio principal, dormitorio 1, dormitorio 2, baño general y hall-recibidor, se accede a èl frontalmente desde el área común de soportal, y posteriormente desde el patio signado para este departamento, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los siguientes ambientes: departamento 201, acceso al departamento 301, área común (escalera-terraza) de la 1ra. planta alta y cubierta del mismo departamento.
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 12,03m
Por el Sur: Lindera con propiedad particular en 13,84m
Por el Este: Lindera con área común de escalera y patio para este mismo departamento en 5,00m
Por el Oeste: Partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,18m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,81m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,18m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m; y lindera en sus cuatro extensiones con acceso al departamento 201; desde este punto gira hacia el Sur en 2,64m y lindera con área común de soportal.
Area total: 65,88m2

3.1.3.- ACCESO AL DEPARTAMENTO 201.

Desarrollado desde el nivel +/- 0,00m, se encuentra conformado por el espacio propiamente dicho permitiendo el inicial acceso desde el área común de soportal al departamento 201 ubicado en la 1ra. planta alta, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 1,81m
Por el Sur: Lindera con departamento 101 en 1,00m
Por el Este: Partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,18m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,81m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,18m; y lindera en sus tres extensiones con el departamento 101.
Por el Oeste: Lindera con área común de soportal en 2,36m
Area total: 5,32m2

3.1.4.- PATIO / DEPARTAMENTO 101.
Existente sobre el nivel +/- 0,09m, se encuentra conformado por el espacio propiamente dicho, se accede a el desde la Avenida 34-D y desde el departamento 101, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con espacio aéreo
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con área común de escalera en 4,07m
Por el Sur: Lindera con propiedad particular en 4,07m
Por el Este: Lindera con la Avenida 34-D en 3,83m
Por el Oeste: Lindera con el departamento 101 en 3,83m
Area total: 15,39m2

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA.

Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 3,00m, comprende un departamento signado como 201 y un acceso al departamento 301 de la 2da. planta alta, lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes y de circulación vertical y horizontal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201
Existente sobre el nivel + 3,10m, se encuentra conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio principal, dormitorio 1 y baño general, se llega a el frontalmente desde el acceso creado en planta baja para este departamento y posteriormente desde el área común (escalera-terraza) existente sobre este nivel, poseyendo las siguientes medidas y linderos.

Por arriba: Lindera con el departamento 301
Por abajo: Lindera con los siguientes ambientes: departamento 101, acceso al departamento 201, área común de soporal y vacío hacia la Avenida 33.
Por el Norte: Lindera con vacío hacia propiedad particular en 10,89m
Por el Sur: Lindera con vacío hacia propiedad particular en 9,62m
Por el Este: Partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,31m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,23m y lindera en sus dos extensiones con área común (escalera-terraza, existente sobre este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 1,36m y lindera con área común (escalera-terraza, existente sobre este nivel más 1,01m y lindera con acceso al departamento 301 (total de las dos últimas medidas 2,63m)
Por el Oeste: Partiendo desde el Norte hacia el Sur formando tres secciones de paredes, giran hacia fuera del edificio en 1,60m + 2,09m + 1,73m, lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la Avenida 33.
Area total: 36m2

CAPITULO 5.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

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

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

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los co-propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.
Los co-propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con su persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO"

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "MENDOZA CEDEÑO" se encuentra ubicado en las Avenidas 34-D y 35 del Barrio "Santa Martha" de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 1102307000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de Tres (3) Plantas, con características de formas regulares signadas como:
Planta Baja: Desarrollada totalmente sobre el Nivel - / - 0,00m; comprende un departamento signado como 101; un patio complementario para este mismo departamento, signado como patio Dpto. 101 y un acceso al departamento 201 de la 1ra. planta alta, lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes y de circulación vertical y horizontal.
Primera Planta Alta: Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 3,00m; comprende un departamento signado como 201 y un acceso al departamento 301 de la 2da. planta alta, lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes y de circulación vertical y horizontal.
Segunda Planta Alta: Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 6,08m, comprende un sólo departamento signado como 301.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los co-propietarios como anexo para el régimen de propiedad horizontal, su relación con demanda.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO"

Prop. Horiz. No. 037
20 Octubre 11

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

PLANTAS	AREA COMÚN	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL
	m2.	AMBIENTE	m2.	m2.
Planta Baja	15,21	Departamento 101	65,88	100,00
		Acceso al Dpto. 201	3,32	
		Patio Dpto. 101	15,59	
1ra. Planta Alta	16,10	Departamento 201	52,96	73,26
		Acceso al Dpto. 301	4,20	
2da. Planta Alta	0,00	Departamento 301	54,80	54,80
TOTAL	31,31		196,75	228,06

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.2.1.- ÀREA TOTAL DE TERRENO: 100,00m2.
4.2.2.- TOTAL DE ÀREA COMÚN: 31,31m2.
4.2.3.- ÀREA NETA VENDIBLE: 196,75m2.
4.2.4.- ÀREA TOTAL: 228,06m2.

Octubre 20 - 2011

EDIFICIO "MENDOZA CEDEÑO"						
PLANTAS	AMBIENTE	AREA NETA INDIVIDUAL	ALÍCUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMÚN	AREA TOTAL
		m2.	%	m2.	m2.	m2.
Planta Baja	Departamento 101	65,88	0,3349	33,49	10,48	76,36
	Acceso al Dpto. 201	3,32	0,0169	1,69	0,53	3,85
	Patio Dpto. 101	15,59	0,0792	7,92	2,48	18,07
1ra. Planta Alta	Departamento 201	52,96	0,2692	26,92	8,43	61,39
	Acceso al Dpto. 301	4,20	0,0213	2,13	0,67	4,87
2da. Planta Alta	Departamento 301	54,80	0,2785	27,85	8,72	63,52
TOTAL GENERAL		196,75	1,0000	100,00	31,31	228,06

CAPITULO 4.

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

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

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

AMBIENTE	*PORCENTAJE*
Departamento 101	*33,49*
Acceso al Dpto. 201	*1,69*
Patio Dpto. 101	*7,92*
Departamento 201	*26,92*
Acceso al Dpto. 301	*2,13*
Departamento 301	*27,85*
TOTAL:	*100,00*

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

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

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

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

Art. 21 - CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia o petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevará a efecto. En caso de que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquier que fuere el número de co-propietarios que existieren.
No podrá modificarse en segunda convocatoria el orden del día establecido en la primera.

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

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

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

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el co-propietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada co-propietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada co-propietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

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

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

Art. 10.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general.

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

CAPITULO 3.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 11.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por el Director, co-propietarios principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien actuará como secretario, sin derecho a voto.

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MENDOZA CEDEÑO".
b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de co-propietarios.
c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

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

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

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios del Edificio "MENDOZA CEDEÑO", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y rglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado, en casos de excepción, con la autorización del Director.
d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p) Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticrésicos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de copropiedad, bienes exclusivos y demás datos.

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

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

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

t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, dando cuenta de ellas.

CIUDADANIA 1310262116-6
MENDOZA ZAMBRANO ALEXANDRA GABRIELA
MANABI/MANTA/MANTA
14 MARZO 1981
003- 0122 00722 F
MANABI MANTA
MANTA 1981

ECUATORIANA***** V4940V4442
CASADO CEDEÑO CHOEZ PEDRO JAVIER
SUPERIOR ING.CONTAB/AUDITORIA
SEGUNDO JUAN ANTONIO MENDOZA
RAMONA EMILIA ZAMBRANO
MANTA 17/07/1969
17/07/2021
V 1581238

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CNE

061
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

061 - 0267 1310262116
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
MENDOZA ZAMBRANO ALEXANDRA GABRIELA

MANABI
PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN 1
MANTA MANTA
1
CANTÓN PARROQUIA ZONA

(-) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

002

002 - 0241 1302025398

NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA

MENDOZA PEÑAFIEL SEGUNDO JUAN ANTONIO

MANABI
PROVINCIA

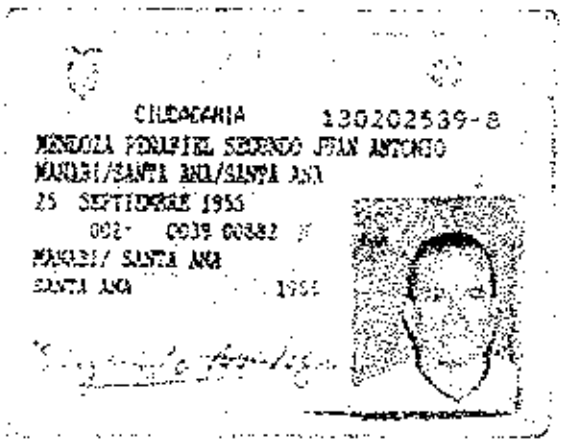
CIRCUNSCRIPCION 1

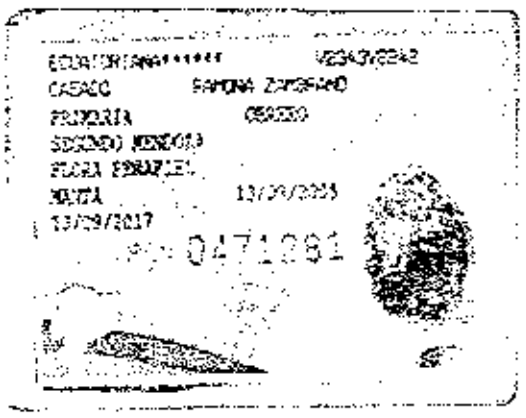
MANTA
CANTON

MANTA
PARROQUIA

1
ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA


CIUDADANIA 130202539-8
MENDOZA FONSECA SEGUNDO JUAN ANTONIO
MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA
25 SEPTIEMBRE 1955
MANABI/ SANTA ANA
SANTA ANA


CASADO
PRIMARIA
SEGUNDO MENDOZA
SANTA
13/09/2017
0471081

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

005

005 - 0216 1302747587

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

ZAMBRANO MENDOZA RAMONA EMILIA

MANABI		
PROVINCIA	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
MANTA	MANTA	
CANTÓN	PARROQUIA	3 ZONA

PRESIDENTA DE LA JUNTA

CARGO SEGUNDO JUAN A MENDOZA PEDRETTI

PRIMARIA DEFEO

0440000

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO A PETICIÓN DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE **PRIMER** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA NÚMERO : **20151308004P01307.- DOY FE.-**