

-----ESCRITURA PÚBLICA-----

**COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO PA-CERO CERO CINCO DEL
EDIFICIO "LIDILIA VARGAS"**

**OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS
Y JAIME ALBERTO CEDEÑO MIELES**

A FAVOR DE LA SEÑORITA GABRIELA JANETH SION SALTOS.-

NUMERO: 2014-13-08-02-P.04.294

**NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
Autorizada por la Notaria Segunda
Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES**

CUANTIA: USD. \$. 39.109,95

FECHA DE OTORGAMIENTO: 04 DE AGOSTO DEL 2014

CONFERÍ PRIMERA COPIA: EL DIA 04 DE AGOSTO DEL 2014



NUMERO: 2014-13-08-02.P04.294 / 6729.

COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO PA - CER0 CER0 CINCO DEL EDIFICIO "LIDILIA VARGAS": OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS Y JAIME ALBERTO CEDEÑO MIELES A FAVOR DE LA SEÑORITA: GABRIELA JANETH SION SALTOS.-

CUANTIA: \$ 39.109,95

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes cuatro de Agosto del año dos mil catorce, ante mí Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del Cantón, Comparecen, por una parte la señora MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS, con número de cédula uno tres uno cero uno tres siete nueve tres guión ocho; y, el señor JAIME ALBERTO CEDEÑO MIELES, con número de cédula uno tres cero seis siete uno siete cuatro cero guión cuatro; casados entre sí; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte la señorita GABRIELA JANETH SION SALTOS, con número de cédula uno tres uno uno cuatro tres uno siete uno guión cero; de estado civil soltera, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "LA COMPRADORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad; con parentesco entre las partes y en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura de COMPRAVENTA, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe. - Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura Pública de COMPRAVENTA, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura Pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: SEÑORA NOTARIA.- En su Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase usted señora

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Notaria insertar una de **COMPRAVENTA**, contenida en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: INTERVINIENTES.- Comparecen, intervienen, otorgan y suscriben, por una parte la señora **MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS**, con número de cédula uno tres uno cero uno tres siete nueve tres guión ocho; y, el señor **JAI ME ALBERTO CEDENO MIELES**, con número de cédula uno tres cero seis siete uno siete cuatro cero guión cuatro; casados entre sí; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "**LOS VENDEDORES**"; y, por otra parte la señorita **GABRIELA JANETH SION SALTOS**; con número de cédula uno tres uno uno cuatro tres uno siete uno guión cero; de estado civil soltera, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "**LA COMPRADORA**".

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- A) Los cónyuges señores **MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS Y JAIME ALBERTO CEDENO MIELES**, son dueños y propietarios de un lote de terreno y construcción ubicado en la Calle S-CINCO antes Lotización **BUENAVISTA**, actual Urbanización del **SERM**, sector de la Universidad Laica Eloy Alfaro del Cantón Manta, adquirido mediante **COMPRAVENTA, MUTUO HIPOTECARIO, CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO Y PATRIMONIO FAMILIAR**, entre la señora **MARIA JANETH SALTOS VARGAS Y EN INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS**, escritura autorizada en la Notaria Publica Cuarta del Cantón Manta, en fecha dos de Septiembre del dos mil nueve, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha dos de Octubre del dos mil nueve. Mediante escritura autorizada en la Notaria Publica Primera del Cantón Manta, en fecha veintidós de octubre del dos mil doce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha treinta de Noviembre del dos mil doce, queda cancelada dicha hipoteca.- Posteriormente mediante trámite autorizada en la Notaria Publica Primera del Cantón Manta, en fecha primero de Marzo del dos mil trece, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veinte de Marzo del dos mil trece, queda **EXTINGUIDO EL PATRIMONIO FAMILIAR**. Lote de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos : **POR EL FRENTE: Lindera con calle publica S- cinco (S-5), en una longitud de trece metros treinta y tres centímetros, (13,33**



metros); POR ATRAS: Lindera con lote de terreno número tres (3) de la misma manzana de propiedad de la señora Nilda Menoscal Delgado, en una longitud de trece metros treinta y tres centímetros (13,33 metros); POR EL COSTADO DERECHO: Lindera con el lote de terreno número ocho(8) de la misma manzana de propiedad del señor Segundo Mera Mero, en longitud de veintisiete metros cincuenta centímetros (27,50 metros); y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Lindera con el lote de terreno número diez (10) de la misma manzana de propiedad de Delia Pico, en una longitud de veintisiete metros cincuenta centímetros (27,50 metros). Terreno que tiene un área total de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS. (366,57 M2). B) En este lote de terreno los cónyuges señores MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS Y JAIME ALBERTO CEDEÑO MIELES, construyeron un edificio, esta construcción se la realizó de conformidad con los planos aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano del GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA y permiso de construcción concedido por el mismo departamento, cuya declaratoria de Propiedad Horizontal fue aprobada por el GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA, el quince de Abril del dos mil trece, cconstitución de la Propiedad Horizontal y los Planos del Edificio denominado "LIDILIA VARGAS" que fue elevada a escritura pública en la Notaría Primera del cantón Manta el veinte de Mayo del dos mil trece y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón bajo el número quince del Registro de Propiedad Horizontal, anotado en el Repertorio General número cuatro mil seiscientos cincuenta y ocho, el veintiuno de Junio del dos mil trece. De este edificio forma parte el departamento PB-CERO CERO CINCO, materia de la presente compraventa.- TERCERA: COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO PA - CERO CERO CINCO PERTENECIENTE AL EDIFICIO "LIDILIA VARGAS": Con los antecedentes expuestos en la cláusula segunda, los vendedores los cónyuges señores MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS Y JAIME ALBERTO CEDEÑO MIELES, tiene a bien dar en venta real a favor de la señorita

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

GABRIELA JANETH SION SALTOS, el departamento PA - CERO CERO CINCO PERTENECIENTE AL EDIFICIO "LIDILIA VARGAS" con todos sus usos, costumbres, entradas y servidumbres, ubicado en la Calle S-CINCO antes Lotización BUENAVISTA, actual Urbanización del SERM, sector de la Universidad Laica Eloy Alfaro del Cantón Manta, El departamento signado con el numero PA - No.005 con setenta y ocho metros cuadrados ochenta centímetros cuadrados (78,80 m².) de construcción está ubicado en el segundo Piso Alto y consta de sala, comedor, cocina, dormitorio master con closet y su respectivo baño privado, un dormitorio con su respectivo closet, un baño general y presenta las siguientes medidas y linderos,

3.5.1. DEPARTAMENTO PA. No. 005, POR ARRIBA: lindera con terraza o área común, POR ABAJO: lindera con departamento PA No.003 y área común de circulación, POR EL FRENTE, (norte) lindera con vacío hacia el área común partiendo del vértice Nor-Este hacia el Oeste con un metro veintiocho centímetros, luego gira hacia el Norte con un metro veinte centímetros y finalmente gira hacia el Oeste con ocho metros treinta centímetros, POR ATRAS, (sur) lindera con el departamento PA-No 006, y área común de circulación partiendo de Este a Oeste con una longitud de dos metros cuarenta y ocho centímetros, luego gira hacia el Sur con dos metros cero nueve centímetros luego gira al Oeste con dos metros ochenta y cinco centímetros, luego gira hacia el Sur con cero metro cincuenta y tres centímetros, luego gira al Oeste con un metro cuarenta y tres centímetros, luego gira al Norte con un metro sesenta y nueve centímetros y finalmente gira hacia el Oeste con una longitud de dos metros ochenta y dos centímetros, POR EL COSTADO DERECHO (este) lindera con vacío hacia el área común o patio partiendo del Norte a Sur con cinco metros noventa centímetros, POR EL COSTADO IZQUIERDO, (oeste) lindera con vacío al área común o patio con una longitud de ocho metros cero tres centímetros. Cuadros Alicuotas Con área neta: setenta y ocho metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados, Alicuotas: 0,2091 m², Arrea de terreno: setenta y seis metros cuadrados sesenta y tres centímetros cuadrados, con área común de: noventa y dos metros cuadrados setenta y seis centímetros cuadrados, Área total de: (Ciento setenta y un metros cuadrados cincuenta y seis centímetros cuadrados.- No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce



y posesión, en el Departamento descrito como el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos derechos reales como bien propio de los enajenantes les correspondan o pudieran corresponderles, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO NUEVE 95/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA; que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora; declara además la parte vendedora que el departamento materia del presente contrato se encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley.- **QUINTA:** La parte vendedora declara, que el departamento materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen el mismo que no es materia de juicio y se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- **SEXTA: SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La compradora declara que se someterá a las normas pertinentes del Régimen de Propiedad Horizontal y del Reglamento Interno del edificio; **SEPTIMA: ACEPTACION.-** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este Instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado.- **SEPTIMA: INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. **ABG. XAVIER VOELCKER CHAVEZ,** con Matrícula 13-1984-12 FORO DE ABOGADOS DE MANABI.- Hasta aquí la minuta que juntos con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue a los

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

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.

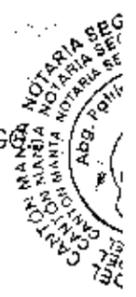
Maria Elena Montesdeoca
MARIA ELENA MONTESEDOCA-SALTOS
C.C.No. 131013793-8

Jaime Alberto Cedeño Mielles
JAIME ALBERTO CEDEÑO MIELES
C.C.No. 130671740-4

Gabriela Janeth Sion Saltos
GABRIELA JANETH SION SALTOS
C.C.No. 131143171-0

[Signature]
LA NOTARIA

SE OTORGA





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0017907

102

CERTIFICADO DE SOLVENCIA



DATOS DEL CONTRIBUYENTE

RUC: 1360020070001

CIRUC: :

NOMBRES : MONTESDECCA SALTOS MARIA ELENA

RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO LIDILIA VARGAS DPTO. BA-0001

DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA: 31/07/2014 15:44:38

FECHA DE PAGO:



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 29 de octubre de 2014

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

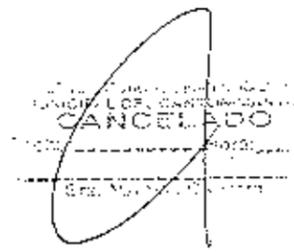
ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Manta - Manabí



OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-23-32-09-005	75.63	39'00.95	141753	294423
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1210137938	MONTE SDEOCA SALTOS MARIA ELENA	EDIFICIO L.D.L.M. VARGAS DPTO. PA-N°005	Impuesto principal		591.10	
			Junta de Rectificación de Cuadrangulo		117.39	
1206717404	CEDEÑO MIELES JAIMÉ ALBERTO	EDIFICIO L.D.L.M. VARGAS DPTO. PA-N°005	TOTAL A PAGAR		508.43	
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO		SALDO	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN				
1311431710	SION SALTOS GABRIELA JANETH	NA			0.00	

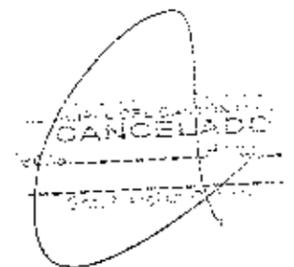
EMISION: 7/30/2014 9:07 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



7/30/2014 9:08

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-23-32-09-005	75.63	39'00.95	141754	294424
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1210137938	MONTE SDEOCA SALTOS MARIA ELENA	EDIFICIO L.D.L.M. VARGAS DPTO. PA-N°005	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		243.67	
1306717404	CEDEÑO MIELES JAIMÉ ALBERTO	EDIFICIO L.D.L.M. VARGAS DPTO. PA-N°005	TOTAL A PAGAR		244.67	
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO		SALDO	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN				
1311431710	SION SALTOS GABRIELA JANETH	NA			0.00	

EMISION: 7/30/2014 9:08 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Abg. Patricia Méndez Briones
Notaría Pública Segundo Briones
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



ESPECIE VALORADA



Nº 0065931

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios _____
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____ URBANA
pertenece a _____ SOLAR Y CONSTRUCCION
ubicada _____
JAJME ALBERTO CEDENO MIELES / MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS
cuyo _____ asciende a la cantidad
EDIFICIO LIDIA VARGAS DPTO PA-Nº 005
de _____
AVALUO COMERCIAL PRESENTE DE COMPRAVENTA
\$39109.95 TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO NUEVE DOLARES CON 95/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta Ecuador

WPICO

Manta, _____ de _____ del 20 _____

31 DE JULIO 2014


Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO



0115029

No. Certificación: 115029

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 23927

Fecha: 29 de julio de 2014

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: 1-23-32-09-005

Ubicado en: EDIFICIO LIDILIA VARGAS DFTO. PA-Nº005

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	78,80	M2
Área Comunal:	92,7600	M2
Área Terreno:	76,6300	M2

13077,90

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1306717404	JAIME ALBERTO CEDENO MIELES
1370137938	MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	6513,55
CONSTRUCCIÓN:	32596,40
	<u>39109,95</u>

Son: TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO NUEVE DOLARES CON NOVENTA Y CINCO 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 Cacho Ruppert
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Abg. Patricia Mendoza Briones
Municipal Pública o Segundo
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



ESPECIE VALORADA



Nº 0094266

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 MONTESDEOCA SALTOS MARIA ELENA

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

Manta, 30 de Julio de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1233209005 EDIFICIO LIDILIA VARGAS DPTO. PA-Nº005
Manta, treinta de julio del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Sra. Juliana Rodriguez
RECAUDACION

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Publica Segunda
Manto - Ecuador



RESOLUCION No. 010-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL LIDILIO VARGAS
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 descentralizados";

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

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

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

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

Que, la Ing. María Elena Montesdeoca Saltos, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía el 10 de enero de 2011, asignándosele el trámite No. 246, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del edificio ubicado en la Urbanización SERM, parroquia y cantón Manta.

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Aby. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Ing. María Elena Montesdeoca Saltos
CANTÓN MANTA
PRIMERA (E)



Que, mediante Oficio No. 340-DPUM-JCV/PH. No. 005, de fecha abril 08 de 2013, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janetá Codoña Villavicencio, remite al señor Alcalde, informe presentado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual señala los siguientes antecedentes:

Planta baja: Comprende dos departamentos signados como PB- No. 001 y PB No. 002; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal y patio.

Primer Piso Alto: Comprende dos departamentos signados como PA-No. 003 y PA No. 004; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.

Segundo Piso Alto: Comprende dos departamentos signados como PA-No. 005 y PA-No. 006; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.

Áreas Generales.-

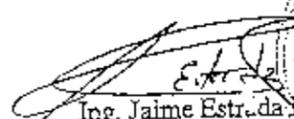
Área Total de Terreno:	366.57m ²
Total de Área Neta:	376.93m ²
Total de Área Común:	443.70m ²
Área Total:	820.63m ²

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 denominado LIDILIA VARGAS, de propiedad de la Sra. María Elena Montecroce Saltos, ubicado en la Calle S-S, antes Lotización Buenavista, actual Urbanización del SERMI, sector de la Universidad Eloy Alfaro de Manta, parroquia Manta, cantón Manta, Clave Catastral No. 1233209000.
- 2.
3. 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;
4. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los quince días del mes de Abril de 2013.


 Ing. Jaime Estrada Bonilla
 ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av4
 Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
 Fax: 2611 714
 Casilla: 13-05-4332
 E-mail: gadmc@manta.gob.ec
 Website: www.manta.gob.ec



Que, mediante Oficio No. 340-DPUM-JCV/P.H. No. 005, de fecha abril 18 de 2013, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, remite al señor Alcalde informe presentado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual señala los siguientes antecedentes:

Planta baja: Comprende dos departamentos signados como PB- No. 001 y PB No. 002; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal y patio.

Primer Piso Alto: Comprende dos departamentos signados como PA-No. 003 y PA No. 004 existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.

Segundo Piso Alto: Comprende dos departamentos signados como PA-No. 005 y PA-No. 006; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.

Áreas Generales.-

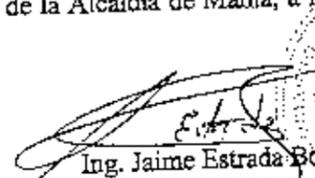
Área Total de Terreno:	366.57m ²
Total de Área Neta:	376.93m ²
Total de Área Común:	443.70m ²
Área Total:	820.63m ²

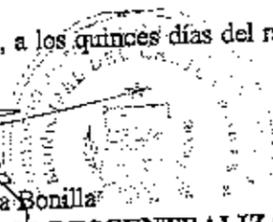
En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado **LIDILIA VARGAS**, de propiedad de la Sra. María Elena Montesdeoca Saltos, ubicado en la Calle S-5, antes Lotización Buenavista, actual Urbanización del SERM, sector de la Universidad Eloy Alfaro de Manta, parroquia Manta, cantón Manta, Clave Catastral No. 1233209000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avatajos, 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 quince días del mes de abril de 2013.


Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA


NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
CANTÓN MANTA

Aby. Patricia Mendocza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832

7.0.-REGLAMENTO INTERNO:

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

CAPITULO 2

DEL CONDOMINIO

1.-UBICACIÓN:

Art. 3.- El Condominio, esta ubicado en la calle S-5 antes lotización Buenavista, actual Urbanización SERM, sector de la Universidad Eloy Alfaro de Manta, cantón Manta, la cual esta sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El Condominio se compone de seis departamentos, dos en la planta baja, dos en el primer piso alto y dos en el segundo piso alto; El ingreso a cada uno de los departamentos será de una manera general por el patio declarado como área común.

Art. 4.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma, distribución de los departamentos en que esta dividida y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES:

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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
MANTA - ECUADOR



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

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y parte del condominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del CONDOMINIO y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes será de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o remplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del condominio.

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

- a.-) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
- b.-) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Condominio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c.-) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d.-) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y la de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos que este le confiera;
- e.-) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere.
- f.-) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que en caso de un incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.



Lidilia Vargas
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
PROVINCIA DE ESMERALDAS
REPUBLICA DEL ECUADOR

- g.-) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h.-) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuota que se establezcan de acuerdo con el pago de alcúotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i.-) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte de del Condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j.-) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k.-) Los demás derechos y obligaciones reglamento y ordenanzas establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

**CAPITULO 4
DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES**

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alcúota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijaran de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al Condominio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará el aumento de costos generalizados para lo cual se tomaran como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional como por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA
DEPARTAMENTO PB-N°001	19,8445
DEPARTAMENTO PB-N°002	10,9304
DEPARTAMENTO PA-N°003	21,3196
DEPARTAMENTO PA-N°004	12,2304
DEPARTAMENTO PA-N°005	20,9057
DEPARTAMENTO PA-N°006	14,7693
	100,0000



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segunda
Manta - Ecuador

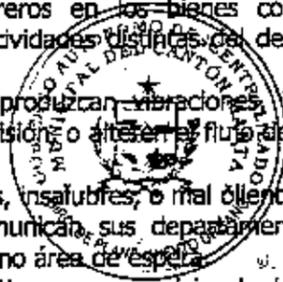
Patricia Briones
NOTARIA PUBLICA
CANTON MANTA

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

- A. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a titulo de mejora, los bienes comunes de la misma.
- B. Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del Condominio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- C. Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- D. Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usados con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del condominio.
- E. No establecer en los departamentos lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de administración pública, semipública o privada, centro de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del condominio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- F. Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- G. Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres, o mal olientes.
- H. Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera.
- I. Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- J. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes del condominio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada del departamento. Únicamente constará en dicha puerta el numero identificatorio del mismo, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- K. Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada departamento.
- L. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los departamentos.
- M. Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- N. Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que esta sometida el CONDOMINIO..
- O. Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas o en galerías, colocar alguna cosa en las ventanas, o bienes comunes, ni sacudir polvo



Lidilia Varela
NOTARIA PRIMERA (E)
CANTÓN MANTA

las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los departamentos.

- P. Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Q. Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas de carácter sicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- R. El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de uno de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y tercero que tenga relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- S. Los propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida hacia el administrador, en la que además se denominara quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- T. Se deberán mantener los colores originales de la casa.

**CAPITULO 6
DE LAS SANCIONES**

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

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

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Briones
Manta - Ecuador

NOTARIA PÚBLICA BRIONES (E)
MANTA - ECUADOR

negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere el copropietario, si no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

**CAPITULO 7
DE LA ADMINISTRACION.**

Art. 16.- Son órganos de la administración: La asamblea de copropietarios, el directorio y el Administrador.

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

Art. 18.- La asamblea estará precedida por el director, y a falta de este, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del subsecretario.

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

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

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

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de los copropietarios que representen el 51 % de las alícuotas del Condominio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea esta podrá instalarse legalmente y tomar las resoluciones validas, una hora después de de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el numero de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en el reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntaran al acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO A LA ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario, o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- DERECHO AL VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alcuota) sobre los bienes comunes del condominio.

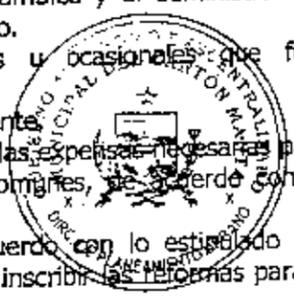
Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50 %, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exija mayores porcentajes cada propietario tendrá el derecho al voto en proporción a su alcuota.

Art. 26.- Se requerirá del 51 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma de reglamento interno, las mejoras sobre decisiones voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y revertir decisiones de la asamblea.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a.-) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del Condominio y fijar la remuneración de este último.
- b.-) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c.-) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d.-) Distribuir entre los 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 establecido en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f.-) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación, o reparación de los bienes comunes.
- g.-) Autorizar a los copropietarios para que lo realicen obras de modificaciones o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del condominio.
- h.-) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i.-) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo..
- k.-) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios.
- l.-) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del condominio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que se redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
MANTA - ECUADOR



CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.-) El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 29.-) DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, duraran un año en funciones y serán reelegidos.

Art. 30.-) Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del condominio y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuara el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art.31.-) Son atribuciones del director:

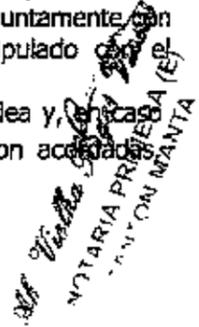
- a.-) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b.-) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de este hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c.-) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art.32.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

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

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

- a.-) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del condominio en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- b.-) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que sean necesarias.
- c.-) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización de director.
- d.-) Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyecto de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con informe del comisario.
- e.-) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarle conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de lo estipulado en el presente reglamento.
- f.-) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y en caso de mora de mas de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas.



cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

g.-) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.

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

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

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

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

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

m.-) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual esta construido el Condominio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial de la misma. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor..

n.-) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes, 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 condominio.

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

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

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

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

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

u.-) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la asamblea general.

v.-) cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

w.-) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

x.-) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año, Podrá ser reelecto en forma



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Monto - Ecuador

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
MANTO

indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del condominio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mas del 50% de los asistentes.

CAPITULO 9

8.0.- PLANOS: IMPLANTACION, UBICACION, PLANTAS BAJA Y ALTA, DIMENSIONAMIENTO, FACHADAS Y CORTES.



Carmen Chica M.
ARQ. CARMEN CHICA M.

REG.PROF.CAE-M 465

Notaria Lidilia Vargas
NOTARIA PRIMERA (E)
CANTON MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Ficha Registral Bien Inmueble
46998

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 46998

INFORMACION REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 17 de julio de 2014*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

EDIFICIO LIDILIA VARGAS, Propiedad de la Sra Maria Elena Montesdeoca Saltos, Terreno ubicado en la calle S-5 antes lotización Buenavista, actual Urbanización del SERM, sector de la Universidad Eloy Alfaro de Manta. Especificación del Departamento PA -No 005 El departamento signado con el número PA-No 005 con 78,80 m² de construcción esta ubicado en el Segundo piso alto y consta de Sala Comedor, cocina, dormitorio master con closet y su respectivo baño, un dormitorio con su respectivo Closet, un baño general un baño general y presenta las siguientes medidas y linderos, 3.5.1. DEPARTAMENTO PA. No. 005. POR ARRIBA: lindera con terraza o área comun, POR ABAJO: lindera con el departamento PA. No. 003 y área comun de circulación. POR EL FRENTE. (norte) lindera con vacío hacia el área comun partiendo del vertice Nor-Este hacia el Oeste con 1,28mts. luego gira hacia el Norte con 1,20mts. y finalmente gira hacia el Oeste con 8,30mts. POR ATRAS. (sur) lindera con el departamento PA No 006, y área comun de circulación partiendo de Este a Oeste con una longitud de 2,48 mts, luego gira hacia el Sur con 2,09 mts luego gira al Oeste con 2,85mts. luego gira hacia el Sur con 0,53mts, luego gira al Oeste con 1,43 mts, luego gira al Norte con 1,69mts y finalmente gira hacia el Oeste con una longitud de 2.82mts. POR EL COSTADO DERECHO (este) lindera con vacío hacia el área comun o patio partiendo de Norte a Sur con 5,90mts. POR EL COSATDO IZQUIERDO, (oeste) lindera con vacío en área comun o patio con una longitud de 8.03mts. Cuadros Alicuotas Con area neta 78,80 m², Alicuotas 0,2091 m² Area de terreno 76,63 m², con area comun 92,76m² Area total de 171,56 m².

SOLVENCIA. El predio descrito a la fecha se encuentra libre de gravámenes.

Certificación Impresa por: CTeS

Ficha Registral: 46998

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Abg. Patricia Mendez Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador





RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Hipotecas y Gravámenes	Mutuo Hipoteca Patrimonio	1.226 02/10/2009	18.113
Compra Venta	Compraventa	2.830 02/10/2009	46.626
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	1.766 30/11/2012	34.160
Extinción de Patrimonio	Extinción de Patrimonio Familiar	51 20/03/2013	565
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	15 21/06/2013	1
Planos	Planos	19 21/06/2013	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES

1 / 2 Mutuo Hipoteca Patrimonio

Inscrito el: **viernes, 02 de octubre de 2009**
 Tomo: **31** Folio Inicial: **18.113** - Folio Final: **18.131**
 Número de Inscripción: **1.226** Número de Repertorio: **5.707**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 02 de septiembre de 2009**
 Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:

CONTRATO DE MUTUO - CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO - PATRIMONIO FAMILIAR Y PROHIBICION DE ENAJENAR- CONTRATOS DE SEGUROS.- Sobre un lote de terreno y construccion ubicado en la calle S- Cinco (S-5) antes Lotizacion Buenavista, actual Urbanizacion del SERM, Sector de la Universidad ELOY Alfaro de Manta Parroquia Manta. Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000352	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		Manta
Deudor	13-10137938	Montesdeoca Saltos Maria Elena	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2830	02-oct-2009	46626	

2 / 1 Compraventa

Inscrito el: **viernes, 02 de octubre de 2009**
 Tomo: **79** Folio Inicial: **46.626** - Folio Final: **46.645**
 Número de Inscripción: **2.830** Número de Repertorio: **5.706**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 02 de septiembre de 2009**
 Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:

COMPRAVENTA - MUTUO-CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO- PATRIMONIO FAMILIAR Y PROHIBICION DE ENAJENAR- CONTRATO DE SEGUROS.- Un lote de terreno y construccion ubicado en la calle S- Cinco (S-5) antes Lotizacion Buenavista, actual Urbanizacion del SERM, Sector de la Universidad ELOY Alfaro de Manta Parroquia Manta. Canton Manta.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-10137938	Montesdeoca Salto María Elena	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000041492	Salto Vargas María Janeth	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1697	28-oct-1998	1118	1119
Sentencia	89	24-nov-2008	1	1

3 / 2 CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Inscrito el: viernes, 30 de noviembre de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 34.160 - Folio Final: 34.164

Número de Inscripción: 1.766 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 de octubre de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

C A N C E L A C I O N D E H I P O T E C A

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000352	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		Manta
Deudor Hipotecario	13-10137938	Montesdeoca Salto María Elena	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	1226	02-oct-2009	18113	18131

4 / 1 EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR

Inscrito el: miércoles, 20 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 565 - Folio Final: 582

Número de Inscripción: 51 Número de Repertorio: 2.362

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 de marzo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

E X T I N C I O N D E P A T R I M O N I O F A M I L I A R

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000042772	Cedeño Mielles Jaime Alberto	Casado	Manta
Propietario	13-10137938	Montesdeoca Salto María Elena	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2830	02-oct-2009	46626	46645



5 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 21 de junio de 2013
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 20 de mayo de 2013



Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO LIDILIA VARGAS

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000042772	Cedeño Mielles Jaime Alberto	Casado	Manta
Propietario	13-10137938	Montesdeoca Salto María Elena	Casado	Manta

6 / 1 Planos

Inscrito el : viernes, 21 de junio de 2013
Tomo: I Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 19 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 20 de mayo de 2013

4.659



Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO LIDILIA VARGAS

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000042772	Cedeño Mielles Jaime Alberto	Casado	Manta
Propietario	13-10137938	Montesdeoca Salto María Elena	Casado	Manta

Notaría Primera
Manta





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Extinción de Patrimonio	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Planos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 14:13:41 del jueves 17 de julio de 2014

A petición de: Sra. María - Saito

Elaborado por: Cleotilde Orteneiz Suárez Delgado
130596459-3



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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Abg. Patricia Mendive Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Manta G A D

MANTA, 31 JULIO DEL 2014



CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico mediante la presente que los Señores MARIA ELENA MONTESDEOCA SALTOS Y JAIME ALBERTO CEDEÑO MIELES, son propietarios del Departamento PA-No.005 , del Edificio denominado "LIDILIA VARGAS", ubicado en la Calle S - CINCO antes Lotización Buenavista actual Urbanización del SERM, Sector de la Universidad Laica Eloy Alfaro de la Parroquia y Cantón Manta, encontrándose al día en los pagos mensuales de las alicuotas, del mismo Departamento.


MARIA JANET SALTOS VARGAS
Administradora del Edificio "LIDILIA VARGAS"


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
 COMISIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA

CÉDULA N. 131143171-0

CIUDADANÍA

APellidos y Nombres
 SION SALTOS
 GABRIELA JANETH

LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 09-01-15
 NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEX F
 ESTADO CIVIL SOLTERA




NOTARIA PUBLICA
 P. Polanco Menduza Briones

BACHILLERATO ESTUDIANTE

CANTON JORGE ELIENIDAS

APellidos y Nombres de la Madre
 SALTOS VARGAS MARIA JANETH

LUGAR Y FECHA DE EMISION
 MANTA
 2014-01-15

FECHA DE EXPIRACION
 2024-01-15



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 23 FEB 2014

018

018 - 0259 1311431710

NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

SION SALTOS GABRIELA JANETH

MANABI
 PROVINCIA
 MANTA
 CANTON

CIRCUNSCRIPCION
 LOS ESTEROS

ZONA
 1

PRESENTE DE LA JUNTA



Abg. Patricia Menduza Briones
 Notaria Pública Segunda
 Manta - Ecuador

ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA,
SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA
DE SU OTORGAMIENTO. LA NOTARIA. ①


.....
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

