DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2021

Número de Incripción: 18
Número de Repertorio: 2912

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribío(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha uno de Julio del dos mil veintiuno se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 18 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1704187416	QUIROGA FERRI MONICA	PROPIETARIO

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 002	1261713002	76839	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 001	1261713001	76838	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1261713000	42206	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: jueves, 01 julio 2021

Fecha generación: lunes, 05 julio 2021

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https:/portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 4 2 1 6 9 O W Y M Q A C

CONSEJO DE LA JUDICATURA

Factura: 002-003-000029792

20211308006P01973

NOTARIA SEXTA DE MANTA Dr. Fernando Vélez Cabezas NOTARIO

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura Nº:	20211308006P01973

ACTO O CONTRATO:	
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE JUNIO DEL 2021, (11:57)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	QUIROGA FERRI MONICA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1704187416	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

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

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

MANTA · NOTARIA · D.

...rio

ESCRITURA No. 20211308006P01973

FACTURA No. 002-003-000029792

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO QUIROGA FERRI

QUE OTORGA:

LA SEÑORA MONICA QUIROGA FERRI

CUANTIA: INDETERMINADA

DI: DOS COPIAS

// RG //

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día **MARTES VEINTIDOS DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO**, ante mí, **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA,** comparece la señora **MONICA QUIROGA FERRI**, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos; a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, y domiciliada en esta ciudad de Manta; Advertida que fue la compareciente por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura pública de CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 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 NOTARÍO.**- En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO**

QUIROGA FERRI que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTE.-** Comparece a la Protocolización de esta Escritura, por sus propios derechos la señora **MONICA QUIROGA FERRI** portadora de la cedula de ciudadanía número uno, siete, cero, cuatro, uno, ocho, siete, cuatro, uno guion seis, de estado civil divorciada, hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a)** Declara la compareciente que es propietario de dos lotes de terrenos que comprende el lote número Uno de la Manzana B - 8 y la parte del lote No. Once de la Manzana B - 8 de la Urbanización Manta Beach del cantón Manta. Con una superficie total de TRESCINTOS OCHENTA Y SIES METROS CUADRADOS SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (386,66 m2). **Frente:** Quince metros nueve centímetros y lindera con calle veintitrés **Atras:** Veintiún metros treinta y un centímetros y lindera con el lote numero dos **Derecho:** Veintidós metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con calle veinticuatro. **Izquierdo:** Veinte metros un centímetro y lindera con el lote número once. Bien inmueble que fue adquirido a favor de la compareciente en su estado civil casada con disolución de la sociedad conyugal, por compra que le hiciera al señor JOSE JOAQUIN MORILLO PAIMANN, mediante escritura pública de Compraventa y Unificación de Lotes autorizada en la Notaria Publica Tercera del Cantón Manta el 09 de Agosto del año 2013, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 29 de Agosto del año 2013. **b)** Dentro del referido bien inmueble se encuentra construido el **EDIFICIO QUIROGA FERRI** compuesto de: **Planta Baja,** donde se encuentran el Departamento 001 Planta Baja, Departamento 001 Patio, Departamento 002 Estacionamiento y Departamento 002 Patio. **Primera Planta Alta,** donde se encuentran 2 departamentos: El Departamento 001 Planta Alta y El Departamento 002 Primera Planta Alta; **Segunda Planta Alta** donde se encuentra el Departamento 002 Segunda Planta Alta.- **TERCERA: DECLARATORIA.-** Con fecha 25 de marzo del año 2021, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, procedió a efectuar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO QUIROGA FERRI,** con número de

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 170418741-6
APELLIDOS Y NOMBRES
QUIROGA FERRI MONICA
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1962-10-23
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL DIVORCIADO

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN COMERCIANTE
E433311222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
QUIROGA MANUEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
FERRI AMPARO
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2015-08-15
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-08-15
001145687

Mónica Quiroga F.

DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CIUDADANO

SEXTA NOTARÍA MANTA
Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

CNE
Democracia

PROVINCIA: PICHINCHA
N 86891796
CIRCUNSCRIPCIÓN: 3
CANTÓN: QUITO
PARROQUIA: NAYON
ZONA:
JUNTA No. 0011 FEMENINO
CC N: 1704187416
QUIROGA FERRI MONICA

CNE
2021
CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

Mónica Quiroga F.

DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en ....1.... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 22 JUN 2021

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

D. Fernando Vélez Cabezas
MANTA - NOTARIA 6

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Monica Quiroga F.

Número único de identificación: 1704187416

Nombres del ciudadano: QUIROGA FERRI MONICA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 23 DE OCTUBRE DE 1962

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: QUIROGA MANUEL

Nacionalidad: ESPAÑOLA

Nombres de la madre: FERRI AMPARO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 15 DE AGOSTO DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE JUNIO DE 2021
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 211-433-26692

211-433-26692

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-046

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: "*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...*"

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

Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)".*

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

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

Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda *que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*

Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "*Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*

Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "...*Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;...*"

Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... *Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...*"

Que el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".*

Que el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".*

Que el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "*Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben Sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)*"

Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: *"DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial*

exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: *"**REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común: b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino".*

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: *"**RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (…) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente".*

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: *"j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".*

Que mediante comunicación de fecha 18 de enero de 2021, suscrita por los señores Mónica Quiroga Ferri y Abg. Pedro German Palma Lema, indican lo siguiente: *"(...) sírvase ordenar a quien corresponda, la respectiva aprobación del EDIFICIO QUIROGA FERRI, el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal". (...)"*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-100320211542, de fecha 10 de marzo de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición de los señores Mónica Quiroga Ferri y Abg. Pedro German Palma Lema, concluye en lo siguiente: *"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio "QUIROGA FERRI", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal" .(...)"*

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-250320210944, de fecha 25 de marzo del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *" Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-100320211542, de fecha 10 de marzo de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del* ***"Edificio Quiroga Ferri"****, y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, acogiendo· el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el* ***"Edificio Quiroga Ferri"*** *de propiedad de la señora Mónica Quiroga Ferri, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo lote de terreno se encuentra ubicado en la Urbanización Manta Beach, que comprende la unificación del Lote 01, de la Mzn B-8; y, la parte del Lote 11, de la Mzn B-8, de la Ciudad y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-26-17-13-000, con un área de 386,66 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (...)".*

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO QUIROGA FERRI,** de propiedad de la señora Mónica Quiroga Ferri, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo lote de terreno se encuentra ubicado en la Urbanización Manta Beach, que comprende la unificación del Lote 01, de la Mzn B-8; y, la parte del Lote 11, de la Mzn B-8, de la Ciudad y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-26-17-13-000, con un área de 386,66 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil veintiuno.

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-010420211619
Manta, 01 de Abril del 2021

ASUNTO: NOTIFICACION QUIROGA FERRI

ANGEL EDMUNDO CARVAJAL VALLEJO
DIRECTOR DE GESTIÓN FINANCIERA

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
PROCURADORA SÍNDICA

LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ
DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES

Señora
Mónioca Quiroga Ferri

En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinente, notifico Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-046 suscrita por el Ing. Emilio Macías Loor, Coordinador de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos Delegado ALCALDE DE MANTA, en la cual resuelve "Aprobar la Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del EDIFICIO QUIROGA FERRI, de propiedad de la señora M{onica Quiroga Ferri, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo lote de terreno se encuentra ubicado en la Urbanización MAnta Beach, que comprende la unificación del Lote 01, de la Mzn-B-8; y la parte del Lote 11, de la Mzn B-8 de la ciudad y cantón Manta, con clave catastral No. 1-26-17-13-000, con un área de 386,66m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO GENERAL

Anexos
1: RESOLUCION - N°. hojas: 5
2: - N°. hojas: 1

Elaborado por
GABRIELA ALEXANDRA DELGADO CHOEZ

DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO

Dirección: Calle 9 y Avenida 2
Telefonos: 2611 479 - E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec

GADM MANTA

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Ficha Registral-Bien Inmueble

42206

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21012184
Certifico hasta el día 2021-06-21:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: jueves, 29 agosto 2013
Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanización Manta Beach

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: UNIFICACION de dos lotes de terrenos que comprende el lote número Uno de la Manzana B - 8 y la parte del lote No. Once de la Manzana B - 8 de la Urbanización Manta Beach del cantón Manta.
Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas.
Con una superficie total de TRESCINTOS OCHENTA Y SIES METROS CUADRADOS SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (386,66 m2).

Frente: Quince metros nueve centímetros y lindera con calle veintitrés
Atras: Veintiún metros treinta y un centímetros y lindera con el lote numero dos
Derecho: Veintidós metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con calle veinticuatro
Izquierdo: Veinte metros un centímetro y lindera con el lote numero once
SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Dr. Fernando Vélez Cabezas FVC NOTARIO

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2774 miércoles, 05 octubre 2011	47862	47876
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3345 miércoles, 28 noviembre 2012	63771	63783
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	2680 jueves, 29 agosto 2013	53284	53307

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
1 / 3] COMPRAVENTA
Inscrito el: miércoles, 05 octubre 2011
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 septiembre 2011
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 2774
Número de Repertorio: 5863
Folio Inicial: 47862
Folio Final : 47862

.-Observaciones:
Sra. Monica Quiroga Ferri, de estado civil casada adjunta Disolución de la Sociedad Conyugal. Lote Numero UNO de la manzana B-8 ubicado la Urbanización Manta Beach parroquia y cantón Manta, el mismo que se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente (Oeste). Doce metros ochenta y cuatro centímetros y lindera con calle Veintitrés. Por Atrás (Este): Dieciocho metros ochenta y nueve centímetros y lindera con el Lote Numero dos. Por el Costado Derecho (Norte): Veintidós metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con calle veinticuatro. Por el Costado Izquierdo (Sur): Veinte metros cincuenta y seis centímetros y lindera con el lote numero Once. Con un área total de trescientos treinta y nueve metros cuadrados ochenta y tres decímetros cuadrados.
- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	QUIROGA FERRI MONICA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	GONZEMBACH ESTUPIÑAN DEBBIE JACKELINE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CARRANZA ACOSTA GUIDO	CASADO(A)	MANTA

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

Dr. Fernando Vélez

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	28	jueves, 13 diciembre 2001	1	1

Registro de : COMPRA VENTA
[2 / 3] COMPRAVENTA
Inscrito el: miércoles, 28 noviembre 2012
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 noviembre 2012
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 3345 **Folio Inicial:** 63771
Número de Repertorio: 7351 **Folio Final :** 63771

a.-Observaciones:
El Sr. Jose Joaquin Morillo Paimann, casado, con Disolución de la sociedad conyugal.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MORILLO PAIMANN JOSE JOAQUIN	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	GALARRAGA RAMOS ROSA MARIA	DIVORCIADO(A)	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	28	jueves, 13 diciembre 2001	1	1

Registro de : COMPRA VENTA
[3 / 3] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN
Inscrito el: jueves, 29 agosto 2013
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 agosto 2013
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 2680 **Folio Inicial:** 53284
Número de Repertorio: 6307 **Folio Final :** 53284

a.-Observaciones:
OMPRAVENTA Y UNIFICACION DE LOTES. Venta de una parte el lote numero once de la manzana B-8 de mayor extensión, ubicado en las mediaciones de la Urbanización Manta Beach del Cantón Manta , parte que tiene por el frente : 2,25 m. y lindera con calle 23. Por atrás 2,42 y idera con lote numero dos. Por e l costado derecho 20,56m. y lindera con lote numero uno y por el costado izquierdo : 20,01 y lindera con lote umero once . Con un área total de cuarenta y seis metros cuadrados ochenta y tres decímetros cuadrados. UNIFICACIÓN: El lote Número Uno de Manzana B-8 y, la parte del Lote No. Once de 1aManzana B-8 que le vende el señor Economista José Joaquín Morillo Paimann, escrito en la iusula tercera del presente Instrumento Público, los mismos que por estar uno a continuación del otro forman un solo cuerpo cierto se unifican iedando con la siguiente designación, medidas y linderos: LOTE NO. 1 Y PARTE DEL LOTE NO. 11 DE LA MANZANA B-8, POR EL FRENTE: ince metros nueve centímetros y lindera con Calle Veintitrés; POR ATRÁS: Veintiún metros treinta y un centímetros y lindera con el lote número s; POR EL COSTADO DERECHO: veintidós metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con Calle Veinticuatro; y, POR EL COSTADO QUIERDO: veinte metros un centímetro y lindera con el lote número Once; Con un área total de: TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS JADRADOS SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (386,66m2). * La Sra. Mónica Quiroga Ferri, por sus propios derechos de estado il casada con disolución de la sociedad conyugal.
.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
OMPRADOR	QUIROGA FERRI MONICA	CASADO(A)	MANTA
EN DEDOR	MORILLO PAIMANN JOSE JOAQUIN	CASADO(A)	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
OMPRA VENTA	3345	miércoles, 28 noviembre 2012	63771	63783
OMPRA VENTA	2774	miércoles, 05 octubre 2011	47862	47876

OTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

o:	Número de Inscripciones:
MPRA VENTA	3
tal Inscripciones >>	3

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2021-06-21
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : PALMA LEMA PEDRO GERMAN
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21012184 certifico hasta el día 2021-06-21, la Ficha Registral Número: 42206.

NOTARIA DE LA CIUDAD DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
FVC
NOTARIO

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 dias. Exepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 8 1 9 6 O C Y Z P M F

le verificar la validez de este mento ingresando a https:/portalciudad na nta.gob.ec/validar_cod_barras o do el código QR. Nota: En caso de un error acercarse a las oficinas.

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 042021-032389
N° ELECTRÓNICO : 210432

Fecha: *2021-04-23*
El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL
El predio de la clave: 1-26-17-13-000
Ubicado en: URB.MANTA BEACH MZ-B-8 LOTE 1 Y PARTE DE LOTE 11

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA
Área Según Escritura: 386.66 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1704187416	QUIROGA FERRI-MONICA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	63,926.50
CONSTRUCCIÓN:	166,552.30
AVALÚO TOTAL:	230,478.80
SON:	DOSCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES 80/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.
"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 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALÚOS CATASTROS Y REGISTROS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 8 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)
132959YCJPLYD

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web https://portalciudadano.manta.gob.ec opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2021-04-26 12:50:05

N° 042021-032476
Manta, lunes 26 abril 2021

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **QUIROGA FERRI MONICA** con cédula de ciudadanía No. **1704187416.**

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA TESORERÍA

NOTARIA SEXTA DE MANTA Dr. Fernando Vélez Cabezas NOTARIO

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 26 junio 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)
133046K9IX31U

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web https://portalciudadano.manta.gob.ec opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

N° 042021-032478
Manta, lunes 26 abril 2021

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-26-17-13-000 perteneciente a QUIROGA FERRI MONICA con C.C. 1704187416 ubicada en URB.MANTA BEACH MZ-B-8 LOTE 1 Y PARTE DE LOTE 11 BARRIO MANTA BEACH PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $230,478.80 DOSCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES 80/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 8 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)
1330480CCIIKF

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web https://portalciudadano.manta.gob.ec opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

EDIFICIO

QUIROGA FERRI

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

SEPTIEMBRE 2020

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R-1013-02-2360
C.A.E. 1M-118

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

Arq. Francisco Moreira P
SENESCYT No. R. 1015-02-2969
C.A.E. - M - 118

1.- DEFINICION DE TERMINOS

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de constitución del edificio.

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:
Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los 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 departamento únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

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

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

a) El terreno en el qué se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los accesos, retiros, gradas y hall.
c) 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.

d) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
e) Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
f) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
g) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable..
h) Todo el sistema de agua potable del edificio.
i) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
j) 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 departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:
Representa el costo total del departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento 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.

NOTARIA SEXTA DE MANTA Dr. Fernando Valez Cabezas NOTARIO

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1015-02-...

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

La señora MONICA QUIROGA FERRI es propietaria del EDIFICIO QUIROGA FERRI el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad de la señora Mónica Quiroga Ferri, en el que se encuentra implantado el EDIFICIO QUIROGA FERRI posee la clave catastral 1-26-17-13-000 y corresponde al lote # 01 y parte del lote # 11 de la manzana B-8 de la urbanización Manta Beach, ubicado en las calles 23 y 24 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta, el lote de terreno presenta las siguientes medidas y linderos:

Por el Frente (Oeste): 15,09m.- lindera calle 23
Por Atrás (Este): 21,31m.- lindera lote # 2
Por el Costado Derecho (Norte): 22,48m.- lindera calle 24
Por el Costado Izquierdo (Sur): 20,01m.- lindera lote # 11
Área: 386,66m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de tres que son: Planta Baja, Primera y Segunda Plantas Altas; y de las áreas comunes de circulación peatonal, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS Y PATIOS:

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el nivel +0,18 del edificio sobre el cual se han planificado las plantas bajas de los Departamentos 001 y 002, más su respectiva área común.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 PLANTA BAJA (64,51m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería y Escaleras, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 001 Planta Alta en 64,51m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 64,51m2
Por el Norte: lindera con área común circulación y jardinería, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,25m.
Por el Sur: lindera con Departamento 001 Patio en 8,25m.
Por el Este: lindera con área común circulación y Departamento 002 Estacionamiento, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 8,90m.
Por el Oeste: lindera con área común jardinería en 7,10m.
Área: 64,51m2

3.1.2.- DEPARTAMENTO 001 PATIO (13,65m2)

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 13,65m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,65m2
Por el Norte: lindera con Departamentos 001 y 002 Plantas Bajas en 10,50m.
Por el Sur: lindera con límite planta baja en 10,50m.

Por el Este: lindera con Departamento 002 Patio en 1,30m.
Por el Oeste: lindera con área común jardinería en 1,30m.
Área: 13,65m2

3.1.3.- DEPARTAMENTO 002 ESTACIONAMIENTO (47,93m2)
Se halla planificado de los siguientes ambientes: Estacionamiento, Cuarto Maquinas, Gas, Lavandería y Escaleras, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 002 Primera Planta Alta en 47,93m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 47,93m2
Por el Norte: lindera con área común circulación y jardinería, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,95m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,60m.
Por el Sur: lindera con Departamento 002 Patio y Departamento 001Patio en 7,80m.
Por el Este: lindera con Departamento 002 Patio en 7,10m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 4,15m.
Área: 47,93m2

3.1.4.- DEPARTAMENTO 002 PATIO (23,45m2)
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 23,45m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 23,45m2
Por el Norte: lindera con área común circulación en 2,05m.
Por el Sur: lindera con límite planta baja en 7,35m.
Por el Este: lindera con límite planta baja en 8,45m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 002 Planta Baja y Patio, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m.
Área: 23,45m2

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:
Ubicado sobre el nivel +2,88 del edificio sobre el cual se han planificado la planta alta del Departamentos 001 y la primera planta alta del Departamento 002, más su respectiva área común.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 001 PLANTA ALTA (55,01m2)
Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Dormitorios y un Baño, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 002 Segunda Planta Alta en 55,01m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 55,01m2
Por el Norte: lindera con vacio hacia Departamento 001 Planta Baja y hacia área común circulación y jardinería, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,00m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,65m.
Por el Sur: lindera con vacio hacia Departamento 001 Patio en 8,65m.
Por el Este: lindera con Departamento 002 Primera Planta Alta en 4,25m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área común jardinería en 7,50m.
Área: 55,01m2

3.2.2.- DEPARTAMENTO 002 PRIMERA PLANTA ALTA (51,76m2)
Se halla planificado de los siguientes ambientes: un Dormitorio, un Baño y Escaleras, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 002 Segunda Planta Alta en 51,76m2
Por abajo: lindera con Departamento 002 Estacionamiento en 51,76m2
Por el Norte: lindera con vacio hacia área común circulación y jardinería, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,75m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m.
Por el Sur: lindera con vacio hacia Departamento 002 Patio en 7,80m.
Por el Este: lindera con vacio hacia Departamento 002 Patio en 7,50m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 001 Planta Alta en 4,25m.
Área: 51,76m2

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +5,58 del edificio sobre el cual se ha planificado la segunda planta alta de Departamento 002, más su respectiva área común.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 002 SEGUNDA PLANTA ALTA (115,04m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, Bodega, Baño y Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 115,04m2
Por abajo: lindera con Departamentos: 001 Planta Alta y 002 Primera Planta Alta en 115,04m2
Por el Norte: lindera con vacio hacia área común circulación y jardinería en 16,35m.
Por el Sur: lindera con vacio hacia Departamento 002 Patio y Primera Planta Alta y vacio hacia Departamento 001 Patio, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,55m.
Por el Este: lindera con vacio hacia Departamento 002 Patio en 7,50m.
Por el Oeste: lindera con vacio área común jardinería en 7,50m.
Área: 115,04m2

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 08 ABR 2021 HORA: 10:04
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
Res. Efect. No. 2021-ALC-046

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL m2
PLANTA BAJA	+0,18	149,54	237,12	386,66
1° PLANTA ALTA	+2,88	106,77	0,00	106,77
2ª PLANTA ALTA.	+5,58	115,04	0,00	115,04
TOTAL		**371,35**	**237,12**	**608,47**

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 386,66m2
4.2.2. Total, de construcción: 608,47m2
4.2.3. Total, de Área Común: 237,12m2
4.2.4. Área Neta Vendible: 371,35m2.

5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS	NETA (m²)	ALICUOTA %	TERRENO (m²)	COMUN (m²)	TOTAL (m²)
EDIFICIO QUIROGA FERRI					
Departamento 001 Planta Baja	64,51	0,1737	67,17	41,19	105,70
Departamento 001 Planta Alta	55,01	0,1481	57,26	35,12	90,13
Departamento 001 Patio	13,65	0,0368	14,23	8,73	22,38
DEPARTAMENTO 001	**133,17**	**0,3586**	**138,66**	**85,04**	**218,21**
Departamento 002 Estacionamiento	47,93	0,1291	49,91	30,61	78,54
Departamento 002 Primera Planta Alta	51,76	0,1394	53,90	33,05	84,81
Departamento 002 Segunda Planta Alta	115,04	0,3098	119,79	73,46	188,50
Departamento 002 Patio	23,45	0,0631	24,40	14,96	38,41
DEPARTAMENTO 002	**238,18**	**0,6414**	**248,00**	**152,08**	**390,26**
TOTALES	**371,35**	**1,0000**	**386,66**	**237,12**	**608,47**

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 001	35,86
DEPARTAMENTO 002	64,14
TOTAL	100,00

7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO QUIROGA FERRI INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado QUIROGA FERRI, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el predio de clave catastral # 1-26-17-13-000, lote # 01 y parte del lote # 11 de la manzana B-8, ubicado en las calles 23 y 24 de la urbanización Manta Beach de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y dos plantas altas. Edificio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del Edificio QUIROGA FERRI, celebrada el día ... de ..... del 2020 de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO QUIROGA FERRI

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO QUIROGA FERRI.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de planta baja y dos plantas altas. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de

emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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

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

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

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del Edificio QUIROGA FERRI, y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte del GAD Municipal de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-

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

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
b) Construir nuevos pisos, departamentos, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la atención médica, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del edificio;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1015-07-716-2
Mat. 118

f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Edificio QUIROGA FERRI, las áreas de circulación exterior, escaleras, lobbys, y áreas verdes.

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio QUIROGA FERRI, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.
Los bienes comunes del Edificio QUIROGA FERRI, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1013-02-256042
C.A.E. - M - 118

m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el edificio;
o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
p) Utilizar los bienes comunes del edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos. El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del edificio.

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

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

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento o patio otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

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

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

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;

Arq. Francisco Morchi
SENESCYT No. R 1015-02-256042
C.A.E. - M - 118

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

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

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Arq. Francisco Moreira P
SENESCYT No. R. 1013-02-2
C.A.E. - M - 119

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

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

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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

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

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO
Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

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

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

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

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1015-02-296042
C.A.E. - M - 118

Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del edificio.
En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

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

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

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

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

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

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

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

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No.

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

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

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

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

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arq. Francisco Moreno P.
SENESCYT

b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
q) La correspondencia de la administración del edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1013-03-2-0042
C.A.E. - M - 118

t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del edificio;
v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del edificio;
w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del edificio.

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

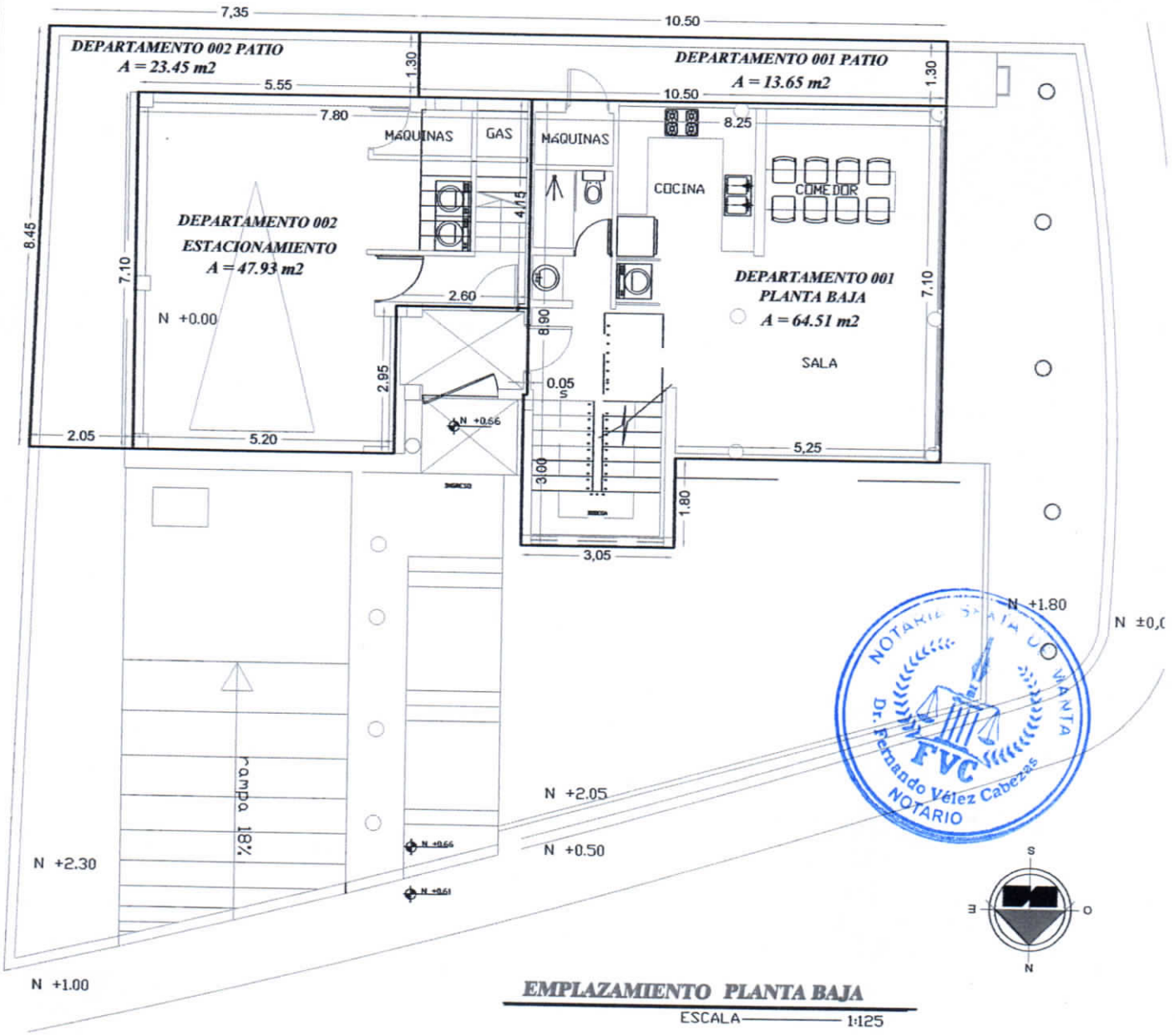
Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del edificio QUIROGA FERRI, celebrada el ..... de ..... del 2020.

REGISTRO SENESCYT
RESPONSABLE TECNICO
Arq. Francisco Mo...
SENESCYT No. R. 1015-02-296042
C.A.E. - M - 118

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 08 ABR 2021 HORA: 10:04
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJECT. No MTA-2021-ALC-046

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1015-02-296042
C.A.E. - M - 118



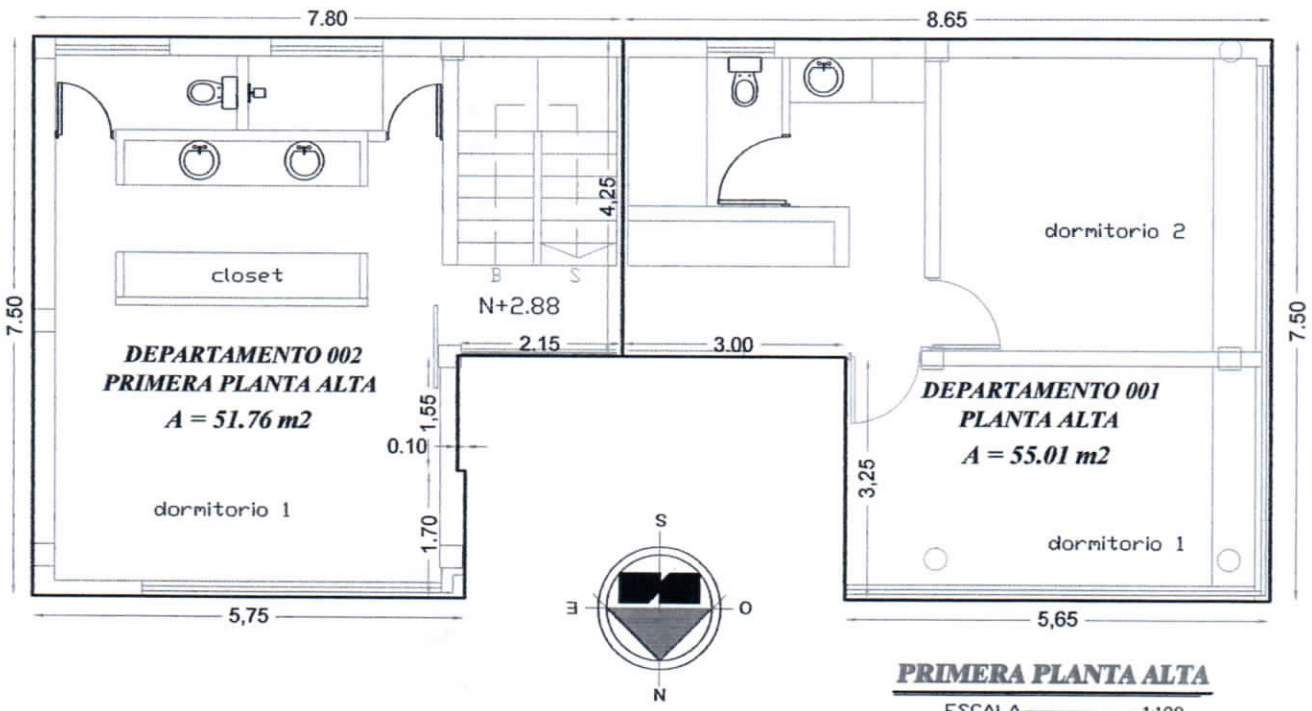
EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA

ESCALA 1:125

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

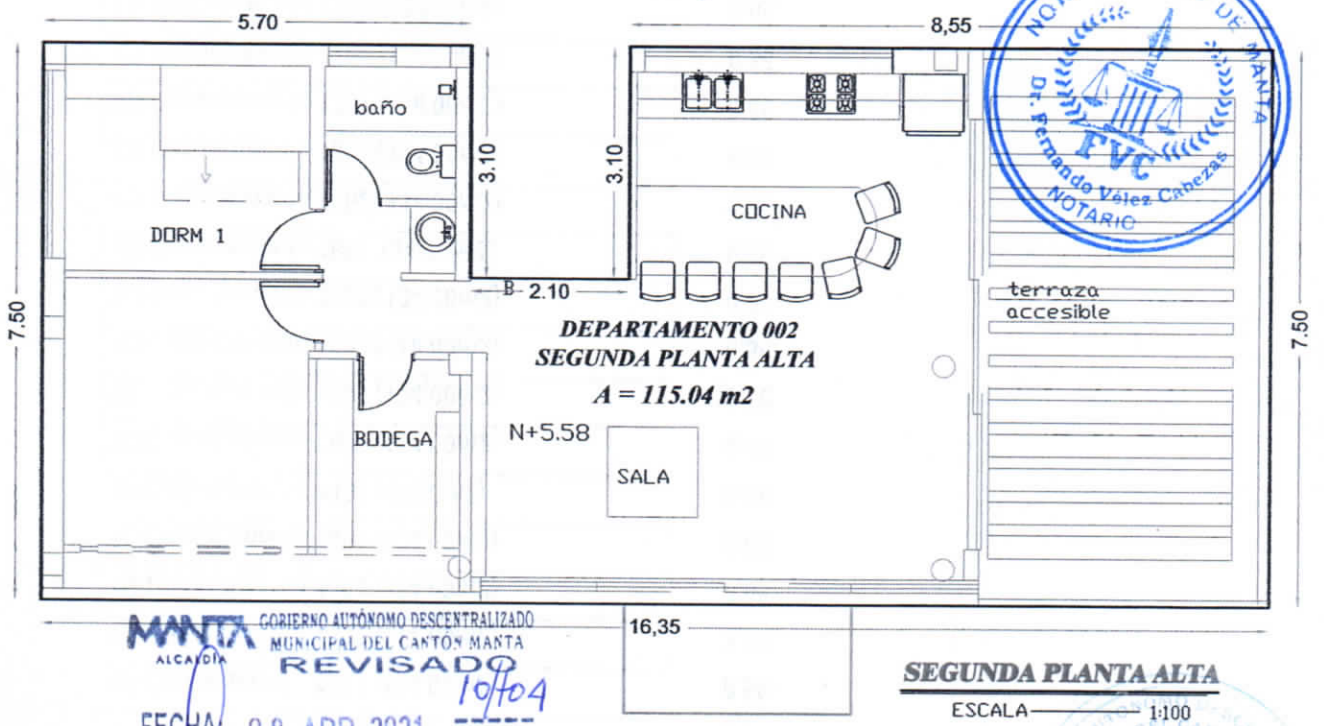
MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 08 ABR 2021 HORA: 10:04
DIRECCIÓN DE AVALUOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJECT. No MTA-2021-ALC-046

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO QUIROGA FERRI**				ESCALA: **INDICADA**
CONTIENE: **EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA**	RESP. TECNICA: Arq. Francisco Moreira P. SENESCYT No. R. 1015-02-296042 C.A.E. - M - 118	PROPIETARIO:	UBICACION: **URB. CIUDAD DEL MAR LOTE 01- MZ. B-8 MANTA**	FECHA: **SEPT. / 2020** FORMATO: **A4** LAMINA: **1 / A**



PRIMERA PLANTA ALTA

ESCALA 1:100



SEGUNDA PLANTA ALTA

ESCALA 1:100

NOTARIA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 08 ABR 2021 HORA: 10:04
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES EJECT. No. MTA-2021-AU-046

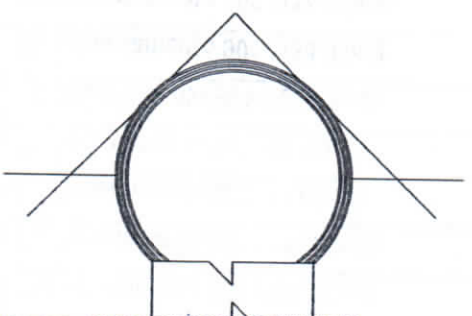
ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO QUIROGA FERRI**				ESCALA: **INDICADA**
CONTIENE: **PRIMERA PLANTA ALTA** **SEGUNDA PLANTA ALTA**	RESP. TECNICA: Arq. Francisco Moreira P. SENESCYT No. R. 1015-02-296042 C.A.E. - M - 118	PROPIETARIO:	UBICACION: **URB. CIUDAD DEL MAR** **LOTE 01- MZ. B-8** **MANTA**	FECHA: **SEPT. / 2020** FORMATO: **A4** LAMINA: **2 / A**

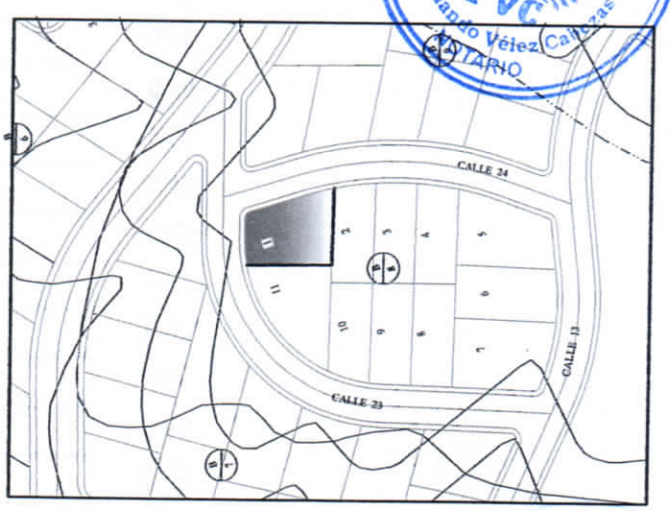
FACHADA PRINCIPAL

ESCALA ——— 1:100

FACHADA LAT. IZQUIERDA

ESCALA ——— 1:100





UBICACION - ORIENTACION

ESCALA ——— S-E

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 08 ABR 2021 HORA: 10:04
DIRECCIÓN DE AVALUOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJECT. No. MTA-2021-ALL-046

Dr. Fernando Vélez Calderón NOTARIO MANTA

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO QUIROGA FERRI				ESCALA: INDICADA
CONTIENE: FACHADA PRINCIPAL, FACHADA LAT. IZQUIERDA	RESP. TECNICA: Arq. Francisco Moreira P. SENESCYT No. R. 1015-02-298042 C.A.E. - M - 118	PROPIETARIO:	UBICACION: URB. CIUDAD DEL MAR, LOTE 01- MZ. B-8, MANTA	FECHA: SEPT. / 2020
				FORMATO: A4
				LAMINA: 3 / A

Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-046, cuyo documento se incorpora como habilitante a la presente escritura, así mismo se autoriza la Protocolización tanto de los Planos de la Propiedad Horizontal del **EDIFICIO QUIROGA FERRI** como de su Reglamento Interno. **LAS DE ESTILO. -** Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) ABOGADAO PEDRO PALMA LEMA, con matrícula número: 13-2013-106 del Foro de Abogados del Ecuador. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. Y, leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. **DOY FE.-**

SRA. MONICA QUIROGA FERRI
C.C. 1704187416

DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO SEXTO DEL CANTON MANTA

RAZON Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de ello confiero esta PRIMERA copia que la sello, signo y firmo.
Manta, a

El nota...

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA

Desde 1890 al servicio de la COMUNIDAD

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Fundado el 6 de Agosto de 1890

Dir.: Avenida 11 entre calles 11 y 12 • Telfs.: 2621777 / 2611747 • R.U.C.: 1360020070001

E-mail: tesoreria@bomberosmanta.gob.ec • Manta - Manabí - Ecuador

COMPROBANTE INGRESO A

000017247

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
36050	2021/06/21 13:16	21/06/2021 01:18:00p.m.	597354	

A FAVOR DE QUIROGA FERRI MONICA C.I.: 1704187416

CERTIFICADO de Solvencia

CERTIFICADO Nº 21

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO
de Solvencia	$ 3	(+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos

TESORERO(A)

USD 3.0

SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00

MENENDEZ MERO ANA MATILDE

SELLO Y FIRMA DE CAJERO

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

TITULO ORIGINAL

DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/07/21

NOTARIA SEXTA DE MANTA FVC NOTARIO

EDIFICIO QUIROGA FERRI

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1261713001	DEPARTAMENTO 001(PB+PA+PATIO)
1261713002	DEPARTAMENTO 002 (ESTACIONAMIENTO+1ERA.PA+2DA.PA+PATIO)

EL CÓDIGO 1261713000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 02 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.
MANTA, JUNIO 23/2021

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES