



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE.-

Otorgada por LA SEÑORA MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO.-

A favor de LA SEÑORA MARIA EVANGELINA LÓPEZ MURILLO.-

Cuantía USD \$ 18.472.70

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMER **No.** 2013.13.08.04.P7192

Manta, a de 11 **de** NOVIEMBRE **de** 2013



CÓDIGO NUMÉRICO: 2013.13.08.04.P7192

COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE: OTORGAN LA SEÑORA MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO; A FAVOR DE LA SEÑORA MARIA EVANGELINA LÓPEZ MURILLO.-

CUANTIA: US \$ 18,472.70

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes once de noviembre del año dos mil trece, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORA", la señora MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO, de estado civil soltera, a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero cero tres cero tres siete seis guión tres; cuya copia debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. La Vendedora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA", la señora MARIA EVANGELINA LÓPEZ MURILLO, de estado civil divorciada, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía números uno tres cero tres tres tres siete ocho uno guión ocho, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura, como documentos habitantes. La Compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidas que fueron las comparecientes por mí el Notario, de los efectos y

Yo, ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Abogada, doy fe de lo anterior.



Notaria Cuarta - Manta

resultados de esta escritura, así como examinadas que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una en la cual conste un **Contrato de Compraventa**, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen, otorgan y suscriben por una parte, en calidad de "VENDEDORA", la señora **MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO**, soltera, por sus propios y personales derechos; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA", la señora **MARIA EVANGELINA LÓPEZ MURILLO**, de estado civil divorciada, por sus propios derechos. Las comparecientes son legalmente capaces para contratar y obligarse, en forma libre y voluntaria convienen y celebran esta escritura. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** La Vendedora señora **MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO**, declara que es dueña y propietaria del edificio denominado "JOSEANG", ubicado en la actual Avenida Veinte entre las calles nueve y diez de la parroquia y cantón Manta. DEPARTAMENTO TRESCIENTOS UNO. Desarrollado uniformemente sobre el nivel más seis metros correspondiente para la segunda planta alta, se encuentra conformado por los espacios de balcón, sala, pasillo, comedor, cocina, baño, y un dormitorio. Se accede a través del área común de escalera; poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA, lindera con el departamento cuatrocientos uno y con el

área común de escaleras; POR ABAJO, lindera con el departamento doscientos uno, con el área común de escaleras y con el nivel más tres metros del departamento ciento uno; POR EL NORTE, lindera con vacío hacia la Avenida Veinte en tres coma treinta metros; POR EL SUR, lindera con vacío hacia terreno del señor José Lorenzo en tres coma treinta metros; POR EL ESTE, lindera con vacío hacia terrenos del señor Carlos Barcia en dieciséis metros; POR EL OESTE, partiendo desde el vértice Nor - Oeste hacia el Sur en once coma dieciocho metros y lindera con vacío hacia terreno del señor Ruperto Franco; desde este punto gira hacia el Este en uno coma cero metros; desde este punto gira hacia el Sur en cuatro coma cero cinco metros; desde este punto gira el Oeste en uno coma cero cinco metros y lindera en sus tres extensiones con el área común de escalera; desde este punto gira hacia el Sur en cero coma setenta y metros y lindera con vacío hacia terreno del señor Ruperto Franco. Área de total, cuarenta y ocho coma cincuenta y cinco metros cuadrados.

Departamento Trescientos Uno. Área neta individual cuarenta y ocho coma cincuenta y cinco metros cuadrados; Alícuota, m2 cero coma dos uno cinco ocho; área de terreno diez coma sesenta y ocho metros cuadrados. Área común, siete coma setenta y dos metros cuadrados, Área total cincuenta y seis coma veintisiete metros cuadrados. Este bien inmueble fue adquirido de la siguiente manera: a)

mediante escritura de compraventa celebrada en la Notaria Cuarta de Manta el
trece de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, inscrita el catorce de octubre de mil novecientos ochenta y ocho; b) Posteriormente se celebró la

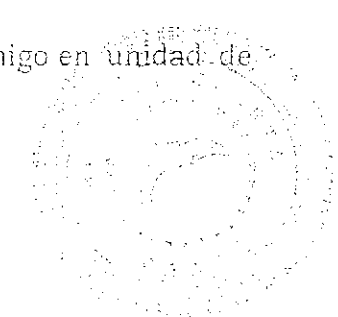
Notaria Cuarta - Manta



Protocolización de la Declaratoria de Propiedad Horizontal y de Planos, celebrada en la Notaria Primera de Manta el siete de agosto del dos mil trece, inscrita el nueve de octubre del dos mil trece, en el Registro de la Propiedad de Manta. **TERCERA: OBJETO.-** En virtud de lo expuesto, LA VENDEDORA, señora **MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO**, tiene a bien dar en venta real, enajenación perpetua a favor de la señora **MARIA EVANGELINA LÓPEZ MURILLO**, el DEPARTAMENTO TRESCIENTOS UNO del edificio denominado "**JOSEANG**", ubicado en la actual Avenida Veinte entre las Calles Nueve y Diez de la parroquia y cantón Manta, con sus medidas y linderos iguales, sin reservarse los vendedores nada para sí. No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza bajo los linderos ya determinados cualesquiera sea su cabida. Por lo tanto la parte vendedora trasfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión del terreno descrito como el vendido, comprendiéndose en esta venta los derechos reales que como bien propio de la enajenante le corresponda o pudiera corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuando se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas. Además la presente compraventa se la realiza en el estado que se encuentra la propiedad. La parte Vendedora por medio de este mismo instrumento tienen a bien expresar que se someten a los saneamientos y vicios redhibitorios de acuerdo con la ley. **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la suma de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS 70/100 DÓLARES, que la vendedora declara tenerlos

recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora, sin opción por este instrumento a reclamos posteriores de ninguna índole. Declara además la vendedora que el inmueble materia del presente contrato de compraventa se encuentra libre de gravamen, obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. Así mismo los vendedores expresan que por ser el precio de la presente venta justo y real, renuncian a los derechos que tiene por lesión enorme. **QUINTA: ACEPTACION.-** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado. **SEXTA: INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **SEPTIMA: LA DE ESTILO.-** Usted, señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado WILSON ZAMBRANO B. Registro Profesional número : dos mil uno del COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de

Alta
Notaria Cuarta - Manta



Notaria Cuarta - Manta

acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo
cuanto doy fe.- y

Mercedes Murillo

MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO

C.C. No. 130030376-3

Maria E. Lopez

MARIA EVANGELINA LOPEZ MURILLO

C.C. No: 130333781-8

Alma Pacheco

LA NOTARIA (E).-



Ases...

Notaria Cuarta - Manta



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000900001
Dirección: Av. Ita. y Calle 9 - Telf: 2511-479 2511-477

TITULO DE CREDITO No. 000210181

11/2013-449

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-03-42-03-003	10,68	18412,70	103897	210181
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
130333783	MURILLO FRANCO MERCEDES ANGELA	EDIFICIO JOSEANG DFTO 331	Impuesto principal		52,35	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		27,71	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		120,07	
1303337818	LOPEZ MURILLO MARIA EVANGELINA	NA	VALOR PAGADO		120,07	
			SALDO		0,00	

EMISION: 11/1/2013 4:48 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Narcisca Cabrera
RECALIDAD

11 OCT 2013

BANCO NACIONAL DE COMERCIO
237 16:14:57 76 0
N-ON 40 DEPTO. CUENTA CORRIENTE
Pro.de Cta: 0-00000000-0
Nombre: GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABÍ

Referencia: 4207975
Efectivos: 2,00
Total Depositos: 2,00
Cantidad Cheques: 0

Guayaquil
Narcisca Cabrera
11/01/2013 4:48



CIUDADANIA 130030376-3
MURILLO FRANCO MERCEDES ANGELA
MANABI/MANTA/MANTA
03 ENERO 1944
001- 0001 00005 F
MANABI/ MANTA
MANTA 1944

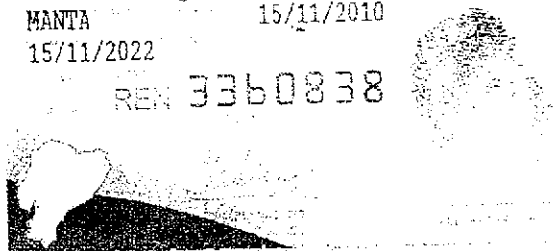
Mercedes Murillo



ECUATORIANA***** V133312222
SOLTERO
PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS

MARIA FRANCO
MANTA 15/11/2010
15/11/2022

REN 3360838



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

072
072-0217 1300303763
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
MURILLO FRANCO MERCEDES ANGELA

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	MANTA	
MANTA		
CANTÓN	PARROQUIA	MANTA-PE
		ZONA

[Signature]
PRESIDENTE/AE DE LA JUNTA

DECLARACION JURAMENTADA

En la ciudad de Manta, provincia de Manabí, a los ocho días del mes de noviembre del año dos mil trece, ante mí, ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada Pública Cuarta del Cantón Manta, según Acción de Personal numero 128-UP-CJM-12- CC de fecha 16 de Enero del 2012, otorgada por la dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí comparecen, la señora MARIA EVANGELINA LOPEZ MURILLO, ciudadana Ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciada con cedula de ciudadanía número 130333781-8, quien libre y voluntariamente, bajo juramento, advertida por la señora Notaria en legal y debida forma de la gravedad del mismo y de las penas de perjurio, procede a rendir esta declaración al tener y contenido siguiente: "Mis generales de ley son como quedan anteriormente indicada y advertida por la señora Notaria de la gravedad del juramento que he prestado y de la obligación que tengo de decir la verdad, mediante este instrumento, libre y voluntariamente tienen a bien declarar que: Voy adquirir un departamento en el Edificio JOSEANG, signado con el numero 301, con código catastral numero 1034203003, ubicado en esta ciudad de Manta Provincia de Manabí Republica del Ecuador, declaro además que esta Urbanización no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los certificados de expensas correspondiente por lo que eximo de toda responsabilidad a la señora Notaria y Registrador de la Propiedad del cantón Manta Provincia de Manabí por el pago de alicuotas expensas y gastos administrativos del edificio. Es toda lo que puedo declarar en honor a la verdad.- Leída que le fue la declaración al compareciente, se afirma y se ratifica en ella y para constancia de lo aseverado, estampa su firma y rúbrica al pie del presente documento, en unidad de acto, conmigo la señora Notaria, que de todo lo actuado, DOY FE."

Maria Evangelina Lopez Murillo

MARIA EVANGELINA LOPEZ MURILLO.
C.C No. 130333781-8

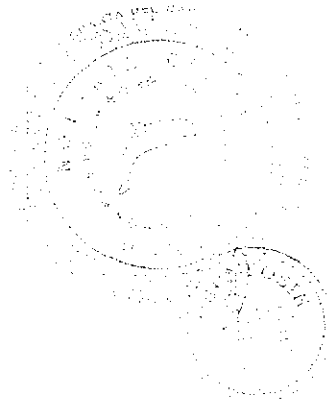
Elsye Cedeno Menendez
LA NOTARIA.-

Se otorgo ante mí, en fe de ello, confiero esta PRIMERA COPIA, la misma que sello, signo y firmo en la fecha de su otorgamiento W.Y G

Elsye Cedeno Menendez
LA NOTARIA CUARTA DE MANTA

Abg. Elsy Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador

Elsye Cedeno Menendez
Abg. Elsy Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador



Elsye Cedeno Menendez

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CÍDADANIA 130333781-8
 LOPEZ MURILLO MARIA EVANGELINA
 MANABI/MANTA/MANTA
 18 OCTUBRE 1961
 002- 0047 01101 F
 MANABI/ MANTA
 MANTA 1961

ECUATORIANA***** E233313222
 DIVORCIADO
 PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS
 JOSE-LOPEZ
 MERCEDES MURILLO
 MANTA 26/01/2012
 26/01/2024
 REN 4246868

Maria E Lopez

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

053
 053 - 0282 1303337818
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 LOPEZ MURILLO MARIA EVANGELINA

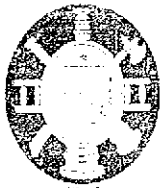
MANABI
 PROVINCIA
 MANTA
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
 MANTA
 PARROQUIA

2
 MANTA-PE
 ZONA

[Signature]
 1. PRESIDENTE DE LA JUNTA





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0028325

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: : MURILLO FRANCO MERCEDES ANGELA
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: AVDA. 20 # 9-19
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 275635
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 05/11/2013 16:04:03



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

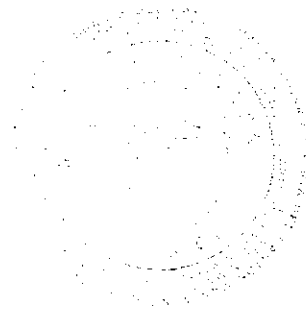
3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 03 de Febrero de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Guia
Cuerpo de Bomberos de Manta
Calle 11 y 12
Manta - Manabí





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1.25

Nº 0087771

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de MURILLO FRANCO MERCEDES ANGELA
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 05 de noviembre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
1034203000 AV. 20 # 9-19 BARRIO LA DOLOROSA
Manta, cinco de noviembre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0060864

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenece a MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO
ubicada en EDIFICIO JOSE ANG DPTO 301
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
de \$18472.70 DIESCIOCHO MIL CUATROSCIENTOS SETENTA Y DOS CON 70/100 DOLARES ascendiendo a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

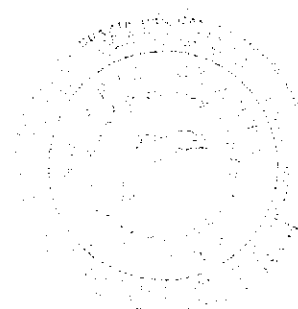
AFIGUEROA

Manta, 1 de NOVIEMBRE del 20 2013

afuete
Ing. Erika Pazmiño
Vice Directora General de
Manta Ecuador

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 0107570

No. Certificación: 107570

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 29 de octubre de 2013

No. Electrónico: 16350

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

El Predio de la Clave: 1-03-42-03-003

Ubicado en: EDIFICIO JOSEANG DPTO.301

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 48,55 M2

Área Comunal: 7,7200 M2

Área Terreno: 10,6800 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1300303763	MERCEDES ANGELA MURILLO FRANCO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1602,00
CONSTRUCCIÓN:	16870,70
	18472,70

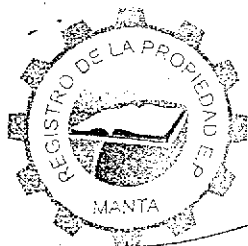
Son: DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

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

Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 29/10/2013 11:55:59



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

42833



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

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 21 de octubre de 2013*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

El edificio denominado "JOSEANG", ubicado en la actual avenida veinte entre calles nueve y diez de la Parroquia y Cantón Manta. DEPARTAMENTO 301. Desarrollado uniformemente sobre el nivel + 6,00m correspondiente para la segunda planta alta, se encuentra conformado por los espacios de balcón, sala, pasillo, comedor, cocina, baño y un dormitorio. Se accede a través del área común de escalera; poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con el departamento 401 y con el área común de escalera. POR ABAJO: Lindera con el departamento 201, con el área común de escalera y con el nivel+ 3,00m del departamento 101. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia la Avenida 20 en 3,30m. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia terreno del Sr. José Lorenzo en 3,30m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia terrenos del Sr. Carlos Barcia en 16,00m. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Nor- Oeste hacia el Sur en 11,18m y lindera Con vacío hacia terreno del Sr. Ruperto Franco; desde este punto gira hacia el Este en 1,05m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,05m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,05m y lindera en sus tres extensiones con el área común de escaiera; desde este punto gira hacia el Sur en 0,77m y lindera con vacío hacia terreno del Sr. Ruperto Franco. Área total: 48,55m². Departamento 301. Área Neta individual m². 48,55, Alicuota m². 0,2158, Área de terreno m². 10,68. Área común m². 7,72. Área total m². 56,27. SOLVENCIA; EL DEPARTAMENTO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N T O S

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.830 14/10/1988	5.380
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	30 09/10/2013	1.456
Planos	Planos	37 09/10/2013	409

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

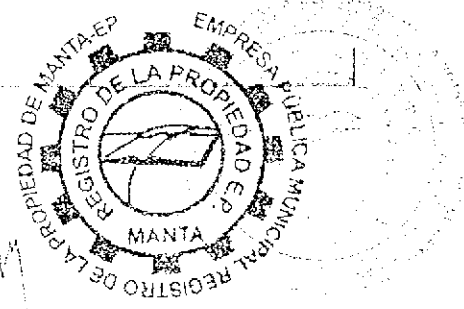
REGISTRO DE COMPRA VENTA

apacito

Certificación impresa por: JAM

Ficha Registral: 42833

Página: 1 de 1



1 / 1 Compraventa

Inscrito el: viernes, 14 de octubre de 1988
 Tomo: 1 Folio Inicial: 5.380 - Folio Final: 5.382
 Número de Inscripción: 1.830 Número de Repertorio: 2.703
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 de octubre de 1988
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 Terreno ubicado en la Avenida Veinte de la ciudad de Manta.

L a v e n t a s e l a r e a l i z a c o m o c u e r p o c i e r t o .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000055435	Murillo Franco Mercedes Angela	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000012765	Barcia Parrales Julio Felicísimo	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000055434	Franco Anchundia Ramona Colombia	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	822	26-oct-1976	1	1

2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 09 de octubre de 2013
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1.456 - Folio Final: 1.479
 Número de Inscripción: 30 Número de Repertorio: 7.223
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de agosto de 2013
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 PROTOCOLIZACION DE DECLARACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO
 JOSEANG, ubicado en la actual avenida veinte, entre alles nueve y diez de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000055435	Murillo Franco Mercedes Angela	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1830	14-oct-1988	5380	5382

3 / 1 Planes

Inscrito el: miércoles, 09 de octubre de 2013
 Tomo: 1 Folio Inicial: 409 - Folio Final: 414
 Número de Inscripción: 37 Número de Repertorio: 7.224
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de agosto de 2013
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO JOSEANG.....

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000055435	Murillo Franco Mercedes Angela	Soltero	Manta

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

Certificación impresa por: JALM

Ficha Registral: 42533

Página: 2 de 3



Libro:
Propiedades Horizontales

No. Inscripción: 30
Fee. Inscripción: 09-oct-2013

Folio Inicial: 1456
Folio final: 1479

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

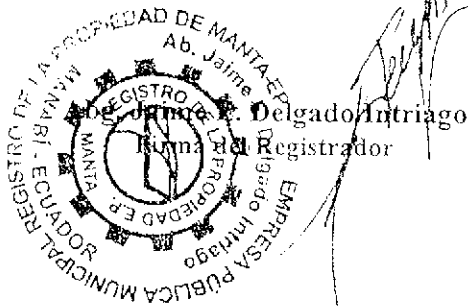
Emitido a las: 15:10:37 del lunes, 21 de octubre de 2013

A petición de: Sr. Germán Portillo López

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suarez
131136755-9



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



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

Guerra
Ab. Jaime Delgado Intriago
Registrador de la Propiedad

Certificación impresa por: AutM

Ficha Registral: 42833

Página: 1 de 1



REGlamento Interno

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "JOSEANG" se encuentra ubicado en la Avenida 20 entre las Calles 9 y 10 de la parroquia y cantón Marita, posee la Clave Catastral No. 1034203000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un Bloque de Cinco (5) Plantas, con características de formas regulares signadas como:

Planta Baja: Departamento 101 Nivel +/- 0,00m

Primera Planta Alta: Departamento 101 Nivel +/- 3,00m y el Departamento 201

Segunda Planta Alta: Departamento 301

Tercera Planta Alta: Departamento 401

Cuarta Planta Alta: Departamento 501...

... existiendo para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de circulación peatonal tanto vertical como horizontal, señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos adjuntos.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

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

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

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

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

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

La terraza se considera también de bien exclusivo toda vez que será permitido el acceso únicamente para el último departamento (501), a través de una escalera que será de uso particular.

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

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

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

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

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

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.

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

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO y DEL COMISARIO.

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por un Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien ejercerá las funciones de secretario, sin derecho a voto.

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

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

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

- 21
- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "JOSEANG", sólo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
 - b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
 - c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
 - d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
 - e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
 - f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
 - g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
 - h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
 - i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
 - j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
 - k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
 - l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
 - m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "JOSEANG", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
 - n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
 - o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
 - p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
 - q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
 - r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
 - s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
 - t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

- ii) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- iii) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- iv) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del directorio.
- v) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- vi) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

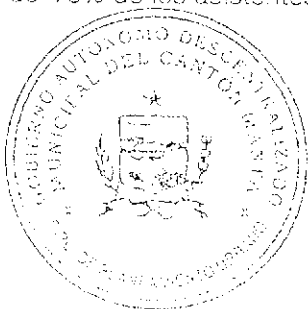
CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

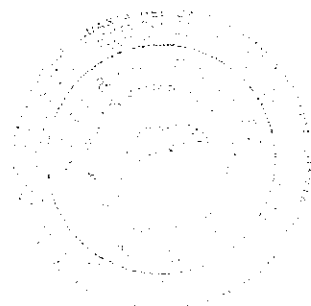
Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más de 75% de los asistentes.

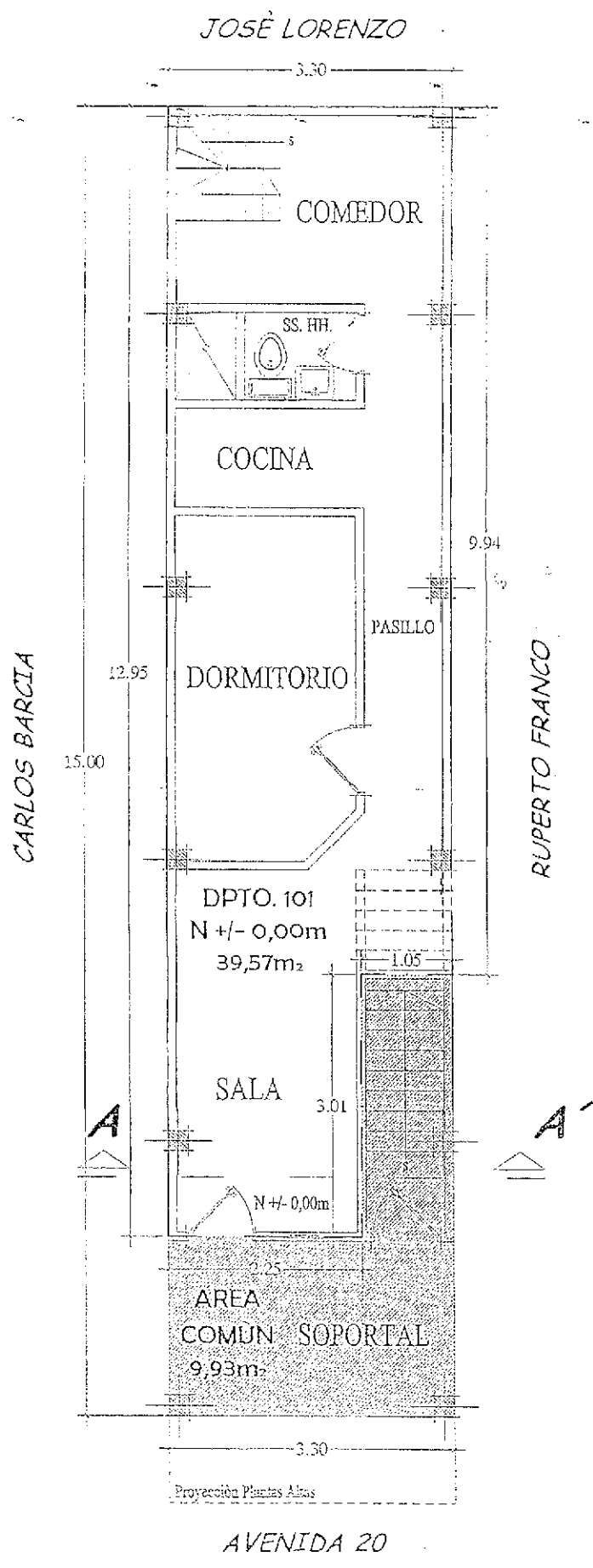

Arq. Holger Lino Tubay
Reg. Prof. C. A. E. - M - 409



Handwritten signature and date: 14/05/2014

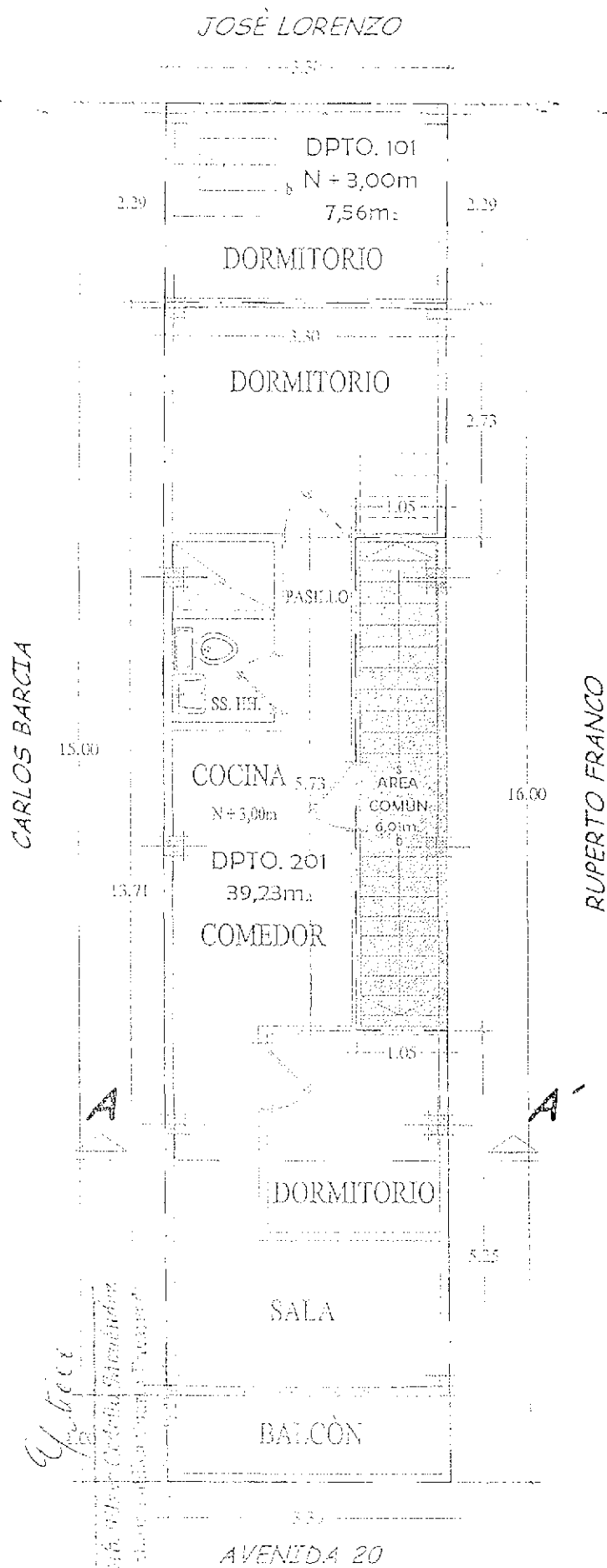
Handwritten signature and date: 14/05/2014

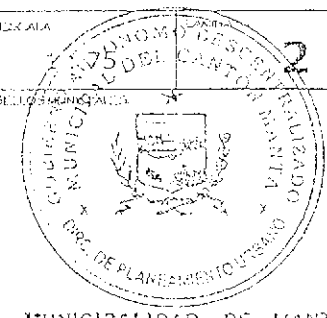
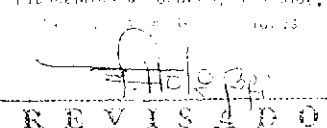
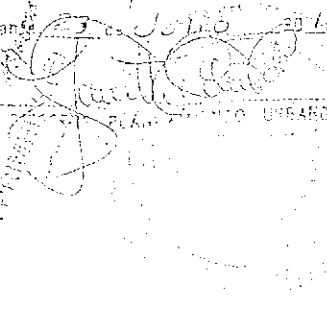




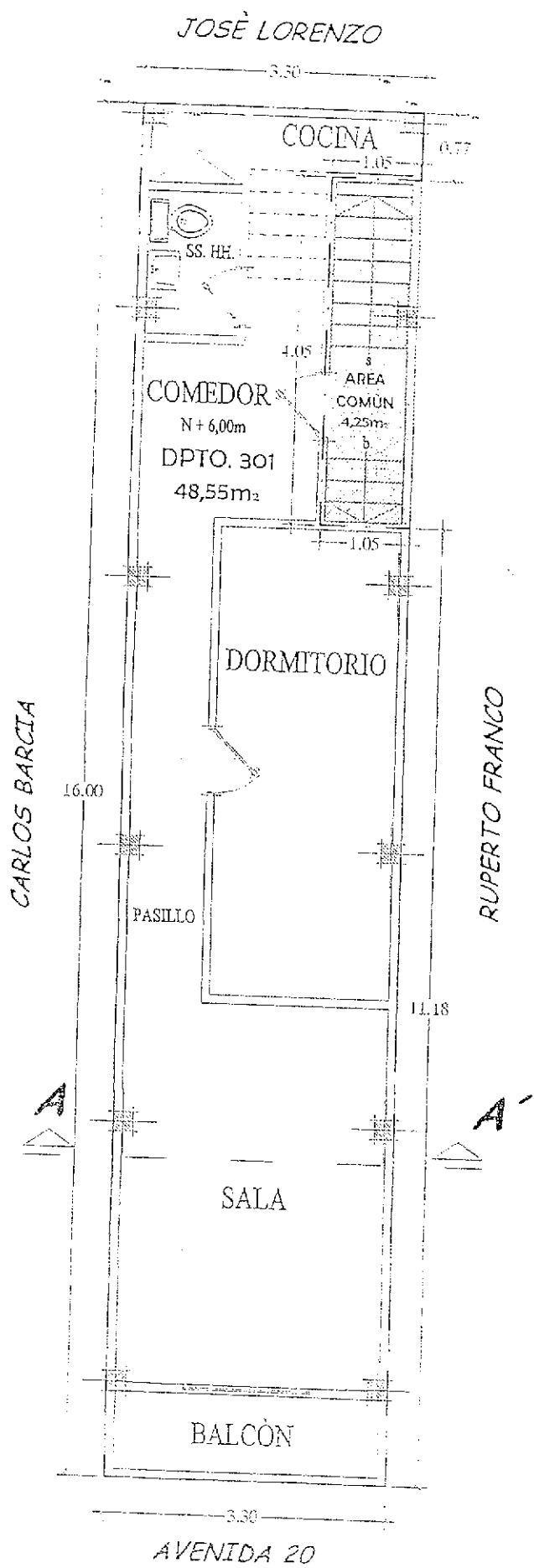
PLANTA BAJA N +/- 0.00m

PROPIETARIO	
23	
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
RESPONSABLE TECNICO	
ARQ. HOLGER L. KOTCHAY Reg. Prof. C.A.E. - M. - 409	
OBJETO	
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JOSEANG"	
CONTIENE	
PLANTA ARQUITECTONICA DEPARTAMENTO 101 Nivel +/- 0.00m	
CLAVE CATASTRAL	FECHA
1034203000	JULIO 2013
UBICACION	
AVENIDA 20 ENTRE CALLES 9 Y 10 PARROQUIA MANTA CANTON MANTA	
ESCALA	1:1000
GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	
MUNICIPIO DE MANTA	
Planeamiento Urbano, Revisión:	
REVISADO	
Fecha: Julio 23-2013	
I. MUNICIPIO DE MANTA	
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO	
Aprobación de P.H. No. 016	
Manta, 23 de Julio, 2013	
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO	



24	
DETALLE DE LA PLANTA ALTA	
 ARQ. HILDEBRANDO M. BAY Reg. P. M. C. A. E. - M. - 78	
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JOSEANG"	
PLANTA ARQUITECTÓNICA DEPARTAMENTO 101 Nivel + 3,00m DEPARTAMENTO 201	
CLAVE CATASTRAL	FECHA
1034203000	JULIO 2013
AVENIDA 20 ENTRE CALLES 9 Y 10 PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	
	
M. MUNICIPALIDAD DE MANTA Planificación Urbana, Reg. Sign.	
	
REVISADO	
Fecha: Julio 23 - 2013	
M. MUNICIPALIDAD DE MANTA DPTO: PLANIFICACIÓN URBANA	
Aprobación en P. M. No. 016	
Fecha: Julio 23 - 2013	
	

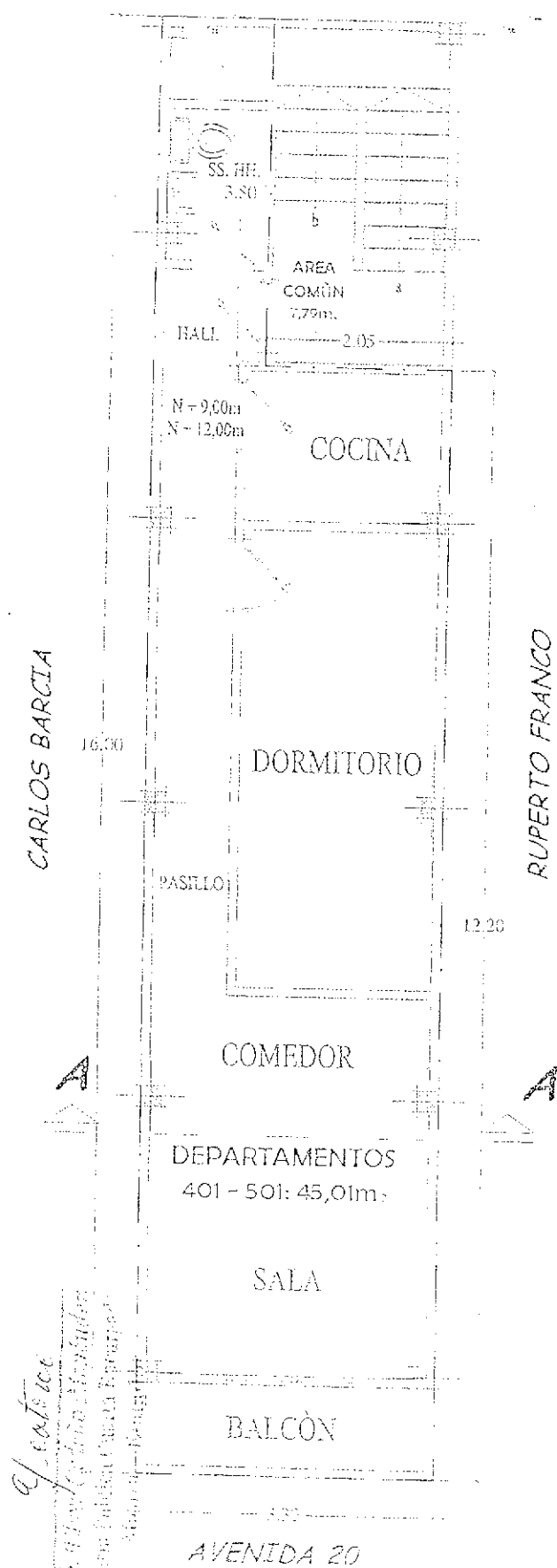
Tra. PLANTA ALTA N + 3,00m



2da. PLANTA ALTA N + 6.00m

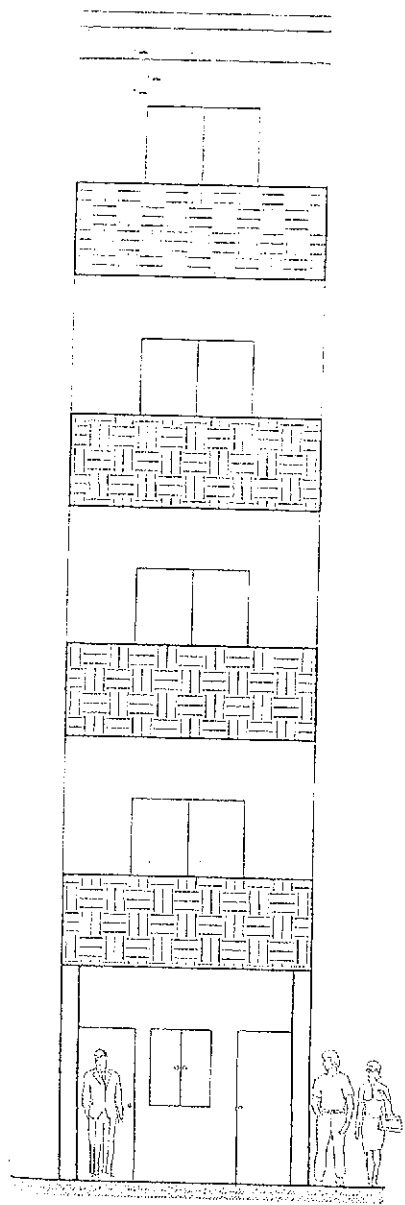
PROYECTO	
25	
PROYECTANTE	
ARQ. ROBERTO L. S. TORAY	
REG. PROF. C.A.E. M. 409	
TÍTULO	
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EDIFICIO "JOSEANG"	
CONTIENE	
PLANTA ARQUITECTÓNICA DEPARTAMENTO 301 Nivel + 6,00m	
CLAVE CATASTRAL	FECHA
1034203000	JULIO 2013
UBICACIÓN	
AVENIDA 20 ENTRE CALLES 9 Y 10 PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	
ESCALA	LÁMINA
1 : 75	3
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO	
MUNICIPALIDAD DE MANTA Planamiento Urbano, Revisión:	
REVISADO	
Fecha: Julio 23-2013	
MUNICIPALIDAD DE MANTA DPTO: PLANEAMIENTO URBANO	
Aprobación de P.H. No. 016	
Firmado: 23 de Julio 2013	
Firmado: 23 de Julio 2013	
Firmado: 23 de Julio 2013	

JOSÉ LORENZO

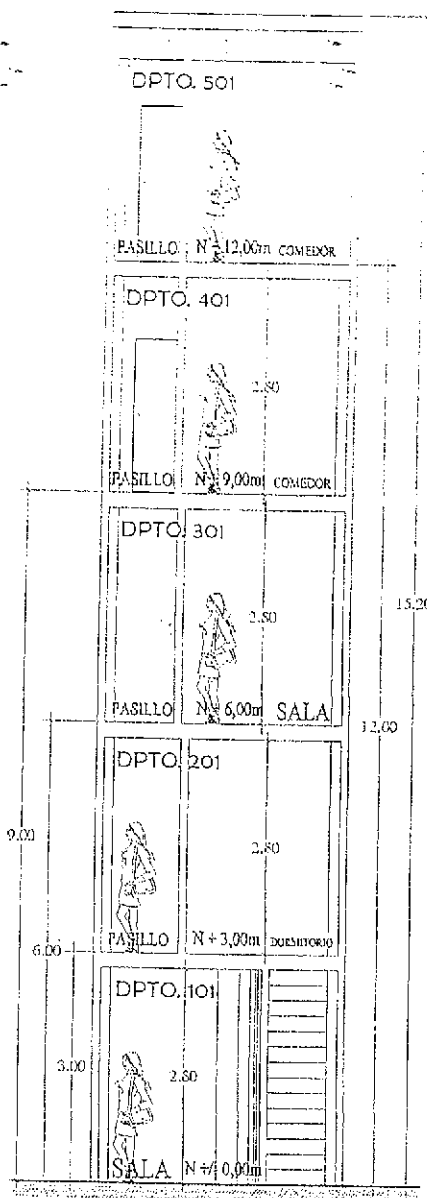


3ra. y 4ta. PLANTA ALTA
N + 9.00m / + 12.00m

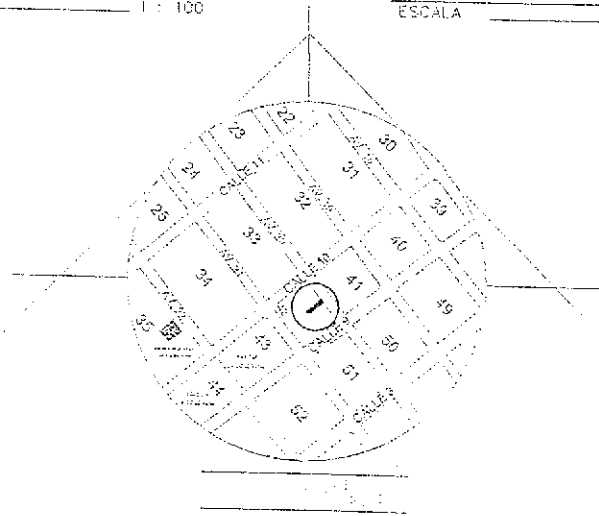
PROYECTO	
AUTOR: JOSÉ LORENZO	
FECHA: 2013	
ARQUITECTO: JOSÉ LORENZO	
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JOSEANT"	
PLANTA ARQUITECTÓNICA DEPARTAMENTOS 401 - 501 Niveles + 9.00m / + 12.00m	
CLAVE CATASTRAL	FECHA
1034203000	JULIO 2013
UBICACIÓN	
AVENIDA 20 ENTRE CALLES 9 Y 10 PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	
ESCALA	LÁMINA
1:75	4
MUNICIPALIDAD DE MANTA Planeamiento Urbano, Revisión, Fecha: 2013	
REVISADO	
Fecha: Julio 23-2013	
MUNICIPALIDAD DE MANTA DPTO: PLANEAMIENTO URBANO	
Aprobación de P.H. No. 016	
Fecha: Julio 23-2013	



FACHADA FRONTAL
ESCALA 1:100



CORTE A - A'
ESCALA 1:100



UBICACIÓN
ESCALA 1:100

PROYECTA 27	
DISEÑADOR ARQ. HOLOBERTIN PEREZ Reg. Prof. C.A.E. - N° 400	
TÍTULO ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "JOSEANG"	
CONTIENE FACHADA FRONTAL CORTE A - A' UBICACIÓN GENERAL	
CLAVE CATASTRAL N°	FECHA
1034203000	JULIO 2013
UBICACIÓN AVENIDA 20 ENTRE CALLES 9 Y 10 PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	
ESCALA	LÁMINA N°
LAS INDICADAS	5
SELLO MUNICIPAL	
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA Planeamiento Urbano, Revisión, 2013	
F. Holopri REVISADO Fecha: Julio 23 - 2013	
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA DPTO: PLANEAMIENTO URBANO	
Aprobación de P.A. No. 016 Manta, 23 de Julio 2013	
PRIMERA VEZ	

- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

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

AMBIENTE	PORCENTAJE
DPTO. 101 N +/- 0,00m	17,59
DPTO. 101 N + 3,00m	3,37
DEPARTAMENTO 201	17,44
DEPARTAMENTO 301	21,58
DEPARTAMENTO 401	20,01
DEPARTAMENTO 501	20,01
TOTAL	100,00



CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natura y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron constituidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trascendan del ámbito de la oficina.

- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al caso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que debe celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevará a efecto. En caso de que no hubiera quórum en la

hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea pedrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

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

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

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

Art. 26.- 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 departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

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

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.

NOTARIA
CANTON MANTA

a.



Excmo. Sr. D.
 Sr. D. Juan Menéndez
 Notario Público Cuarta Pácorpa
 Maná, Ecuador

