



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



2015	13	08	05	1258
------	----	----	----	------

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DEL EDIFICIO ARIEL

QUE OTORGA:

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

DEL CANTON MANTA;

A FAVOR DE LOS CONYUGES:

LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO Y ZAMBRANO

ZAMBRANO NARCISA RAMONA

CUANTIA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

J.B.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los dieciséis (16) días de Abril del año dos mil quince, ante mí, DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA, comparecen los cónyuges LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO Y ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA, portadores de las cédulas de ciudadanía números uno tres cero dos uno cuatro cinco cero cinco guion cinco (130214505-5), y uno tres cero tres nueve cinco cero ocho uno guion ocho (130395081-8), de estado civil casados entre sí, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.-

Sello
04/22/15

Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente:

"SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase incorporar una de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ARIEL", de propiedad del señor LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO y la señora ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.**- Comparece a la celebración de la presente escritura pública el señor LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO y la señora ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA, de estado civil casados entre sí, portadores de la cédulas de ciudadanía números uno tres cero dos uno cuatro cinco cero cinco guion cinco (130214505-5) y uno tres cero tres nueve cinco cero ocho uno guion ocho (130395081-8), por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, hábiles en derecho para obligarse y contratar, encontrándose domiciliados en esta ciudad de Manta.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO.- Los cónyuges LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO y ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA, son propietarios de los inmuebles No. 9 y 10, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth,



Dr. Diego Chamorro Pepinosá

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



parroquia Manta del cantón Manta, los mismos que de manera unificada poseen un Área total: TRESCIENTOS SIETE TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (307.38m²), quedando con las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Treinta y siete coma cero cero metros (37,00m) - calle privada; **POR ATRÁS:** Treinta y dos coma sesenta y uno metros (32,61m) - lindera con propiedad de Wladimir Vincés; **POR EL COSTADO DERECHO:** diez coma cero cero metros (10,00m) - calle publica; y, **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Ocho coma cuarenta y siete metros (8,47m) - lote N.-8 quedando en consecuencia los dos cuerpos de terrenos legalmente unificados en un solo, inmueble adquirido de la siguiente manera: 1/3.- Mediante escritura de Compraventa celebrada en la Notaria Primera de Manta, el 27 de septiembre de 2011 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de octubre de 2011 con el número de Inscripción 2.914 y número de Repertorio 6.123; 2/3.- Mediante escritura de Subdivisión de Terreno celebrada en la Notaria Primera de Manta, el 26 de marzo de 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de abril de 2013 con el número de Inscripción 1.221 y número de Repertorio 3.047; y, 3/3.- Mediante escritura de Unificación y Formación de Solar celebrada en la Notaria Primera de Manta el 04 de diciembre de 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de febrero de 2014 con el número de Inscripción 1.305 y número de Repertorio 1.993. **DOS.-** Mediante Resolución NO. 003-ALC-M-JOZC-2015 DE APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD

HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ARIEL", de diecinueve de febrero de dos mil quince, mediante la cual Resuelve: PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ARIEL", de propiedad del señor Francisco Eduardo López López, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1190821000; y, SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta municipalidad notifique a los interesados, así como a las Dirección de Planeamiento Urbano; Avalúos y Catastro, Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo. y, TRES.- Mediante Resolución No. 006-ALC-M-JOZC-2015 de APROBACION DE REFORMA A LA RESOLUCION NO. 003-ALC-M-JOZC-2015 DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ARIEL", de nueve de abril de dos mil quince firmada por el Alcalde de Manta Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño, mediante la cual Resuelve: 1.- Reformar el acto administrativo No. 003-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 19 de febrero de 2015 de aprobación de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del Edificio "ARIEL", ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia Urbana Manta del Cantón Manta, en el sentido de hacer constar la clave catastral correcta que es 1190828000; acogiendo el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y de la Dirección de Gestión



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



Jurídica. 2.- Que, las Direcciones de Plancamiento Urbano; y Avataños, Catastro y Registro den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo. 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada. **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con los antecedente expuesto los compareciente **LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO** y **ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA**, en sus calidades de Administradores, únicos y exclusivos propietarios, **DECLARAN Y SOMETEN** bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble identificado con la Clave Catastral número uno uno nueve cero ocho dos ocho cero cero cero (1190828000), mencionado en las cláusulas precedentes en el cual se ha construido el Edificio "ARIEL", ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia Manta del cantón Manta, cuyos linderos generales se han anotado anteriormente. **CUARTA: REGLAMENTO INTERNO.-** La presente Declaratoria de Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento del Edificio "ARIEL", que para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente escritura. **QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se protocolizan y forman parte integrante de esta escritura pública los siguientes documentos: **UNO.-** Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal. **DOS.-** Informe Técnico Favorable No. 102 de Declaratoria de Propiedad

Horizontal, Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Actas de Aprobación de Planos Arquitectónicos, Acta de Licencia de Construcción de Edificaciones, Licencia de Construcción de Edificaciones. **TRES.-** Cuadro de Alicuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de Linderos del Edificio ARIEL. **CUATRO.-** Comprobante de pago de la tasa por Declaratoria de Propiedad Horizontal N° 002-2774051, con fecha de transacción: veintiuno de mayo del dos mil catorce. **CINCO.-** Un juego completo de planos debidamente aprobados por el Municipio de Manta. **SEIS.-** Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio ARIEL. **SEXTA: GASTOS.-** Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad será de cuenta de los comparecientes. **SÉPTIMA: ACEPTACIÓN.** Los comparecientes aceptan todas las cláusulas precedentes, por ser legales. **OCTAVA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.-** Los complaciente se autorizan para que por sí, o por interpuesta persona puedan inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad correspondiente. Usted Señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo necesarias a la plena eficacia de esta escritura, cuya cuantía es indeterminada".- (Firmado) Abogado Castro Coronel Roger Harold, portador de las matrículas profesionales número trece guion mil novecientos noventa guion once (13-1990-11) del Foro de Abogado de Manabí.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,** la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de Rectificatoria, se observaron todos y cada uno de los

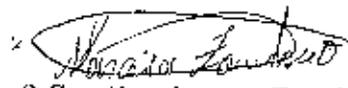


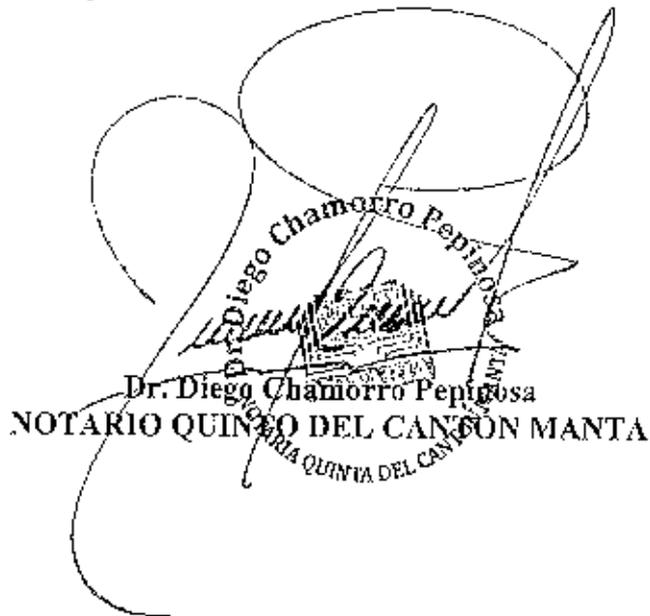
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Sr. López López Francisco Eduardo
c.c. 130214505-5


f) Sra. Zambrano Zambrano Narcisa Ramona
c.c. 130395091-9


Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CENSALIZACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA N. 130214505-5

APellidos y Nombres: LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO

Lugar de nacimiento: MANTA

Fecha de nacimiento: 1987-10-04

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: M

Estado civil: CASADO

Matrimonio: MARISSA RAMONA ZAMBRANO ZAMBRANO

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO

PROFESIÓN Y DEPENDENCIA: MEDICO PROPIO

APellidos y Nombres del Padre: LOPEZ CARULLO GILBERTO

APellidos y Nombres de la Madre: LOPEZ LUCAS AURA

Lugar y Fecha de Expedición: MANTA 2014-11-06

Fecha de Expiración: 2024-11-06

[Handwritten signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

052

052-0191

1302145055

LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO

MANTAS PROVINCIA MANTA CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN MANTA

PARROQUIA ZONA

EL PRESIDENTE DEL ECUADOR

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 16 ABR 2015

[Handwritten signature]

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CENSUACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130395081-8

ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA

MANABI/CHONE/CHONE

27 NOVIEMBRE 1959

004-0105-02236

MANABI/CHONE
CHONE 1959



Narcisa Ramona Zambrano

ECUATORIANA***** E988313223

CASADO FRANCISCO EDUARDO LOPEZ LOPEZ

SECUNDARIA QUEHACER DOMESTICOS

ERNESTO ZAMBRANO

DIANA ZAMBRANO

MANTA 11/08/2005

11/08/2017

REN 0459182



Diego Chamorro

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

109

109-0217 1303950818

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA
RAMONA

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	
MANTA		
CANTON	SUBSECCION	ZONA

Diego Chamorro
PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y se cancela al haberse usado

7-6 ABR 2015

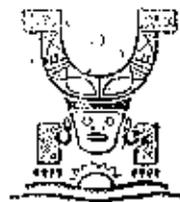
Manta, a

Diego Chamorro

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA



Manta G A D



No. 253-SM-S-PGL
Manta, Febrero 19 de 2015

Señor
Francisco López López
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 003-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 19 de febrero de 2015 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ARIEL", de propiedad del señor Francisco Eduardo López López, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1190821000.

Atentamente,

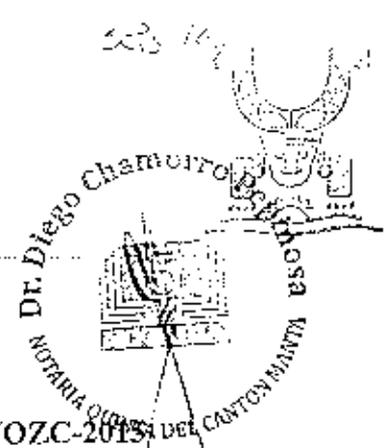

S.E. Patricia Genza López
SECRETARIA MUNICIPAL



María M.



G A D
Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 003-ALC-M-JOZC-2015
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "ARIEL"**

Alcaldía Ing. Jorge Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

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

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

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

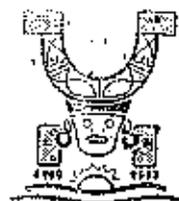
Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

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

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



Manta G A D



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

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

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alcuotas, 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 alcuotas 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 alcuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa



MANTA



emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retorne el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación presentada por el señor Francisco López López, solicita la aprobación de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Ariel" ubicada en la calle privada, Lote No. 10, Valle del Gavilán- Jesús de Nazareth, con clave catastral No. 1190821000.

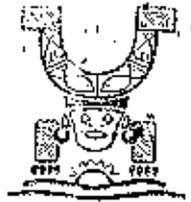
Que, mediante Oficio No. 090-DPUM-JOC, de fecha 27 de enero de 2015, el Arq. Jonathan Orozco Cobaña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0020-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo Sánchez, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

Que, el señor Francisco Eduardo López López, es propietario de un bien inmueble de 307,38m² de superficie, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1190821000, conforme lo especifica la escritura autorizada el 10 de noviembre de 2013 e inscrita el 24 de febrero de 2014, sobre el cual se ha construido el Edificio denominado "ARIEL", conforme a la Certificación Municipal, permiso de construcción y aprobación de planos No. 032-3462-39707 de fecha 06/02/2014, especifica un edificio de tres plantas. El predio antes descrito actualmente se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio se compone de un bloque destinado a departamentos unifamiliares; tres departamentos por cada piso (planta baja, primer y segundo piso alto). Las áreas



exteriores, áreas de circulación peatonal existentes en todo el condominio se determinan de uso común.

3.- AREAS GENERALES:

• AREA TOTAL DE TERRENO:	307,38m ²
• AREA TOTAL:	999,54m ²
• AREA COMUN:	371,59m ²
• AREA NETA VENDIBLE CONSTRUIDA:	627,95m ²

4.- CONCLUSIONES:

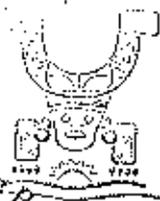
Que, al haberse presentado a dicha Dirección los estudios correspondientes del Edificio "ARIEL" conformado por un bloque de construcción de tres plantas. Las áreas exteriores, áreas de circulación peatonal existentes en todo el Edificio se determinan de uso común; y, por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad del señor Francisco Eduardo López López, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1190821000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 0301-DGJ-GVG-2015, de fecha 10 de febrero de 2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Francisco Eduardo López López, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ARIEL", por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Francisco Eduardo López López; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ARIEL", de propiedad del señor Francisco Eduardo López López, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1190821000 y la



G A D
Manta

003 / 15



misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta,

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ARIEL", de propiedad del señor Francisco Eduardo López López, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1190821000.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones de Planeamiento Urbano; Avalúos y Catastros, Gestión Financiero y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los diecinueve días del mes de febrero del año dos mil quince.


Ing. Jorge Zambrano Cedeno
ALCALDE DE MANTA




G A D
Manta



No. 633-SM-(S)-PGL
Manta, 14 de Abril de 2015

Señor
FRANCISCO EDUARDO LOPEZ
Ciudad.-

De mi consideración:

Para conocimiento y fines legales pertinentes, anexo un ejemplar de la Resolución No. 006-ALC-M-JOZC-2015 DE Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal al Edificio "ARIEL", emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta.

Particular-que-llevo a su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Patricia G. González
S.E. Patricia González

SECRETARIA MUNICIPAL

Cristina Almeida
Cristina Almeida





Manta

G A D



RESOLUCIÓN No. 006-ALC-M-JOZC-2015

APROBACION DE REFORMA A LA RESOLUCION No. 003-ALC-M-JOZC-2015 DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL EDIFICIO "ARIEL" DEL CANTON MANTA

ADMINISTRACION
ING. JORGE ORLEY ZAMBRANO CEDEÑO

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

RESOLUCION No. 006-ALC-M-JOZC-2015.- APROBACION DE REFORMA A LA RESOLUCION No. 003-ALC-M-JOZC-2015 DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL EDIFICIO "ARIEL"



Manta

G A D



eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

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

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

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

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

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

Que, el Art. 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación previo a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa. a.- Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; b.- Documento original de la Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta; c.- Memoria justificativa de

RESOLUCION No. 006-ALC-M-JOZC-2015.- APROBACION DE REFORMA A LA RESOLUCION No. 003-ALC-M-JOZC-2015 DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL EDIFICIO "ARIEL"



Manta



los cambios; d.- Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala 1:500 sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y,

Que, mediante oficio No. 893, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, realiza observaciones a la unificación de clave catastral que antes constaban 1190821000 siendo el correcto 1190828000 el mismo que fue producto de la unificación de escritura del año 2013 concerniente a la resolución No. 003-ALC-M-JOZC-2015 del edificio ARIEL de propiedad del señor Francisco Eduardo López López, ubicada en el Barrio Jesús de Nazareth, Parroquia y Cantón Manta.

Que, mediante Resolución No. 003-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 19 de febrero de 2015, emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta, se aprueba la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio "ARIEL", de propiedad del señor Francisco Eduardo López López, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1190821000.

Que, mediante Oficio 0259-DPUM-JOC, de fecha 11 de marzo de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, manifiesta en la parte lo siguiente: "...En la Resolución Administrativa y Estudio de propiedad horizontal (hoja 4) hacen constar que el código catastral es 1190821000 siendo el correcto 1190828000, el mismo que fue producto de la unificación de los códigos catastrales No. 1190820000 y 1190821000 de acuerdo a la escritura de unificación del año 2013..." al respecto indica que una vez coordinada las observaciones con los interesados se permite anexar 3 estudios corregidos de la propiedad horizontal del edificio "ARIEL" de propiedad del señor Francisco Eduardo López López, ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1190828000.

Que, con fecha 06 de abril de 2014, mediante memorando No.0704-DGJ- GVG-2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: "En virtud de lo expuesto en el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano, considero factible la modificatoria a la Resolución No. 003-ALC-M-JOZC- 2015 del 19 de febrero de 2015; el artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que para la aprobación deberá presentar la siguiente documentación previa a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa. a.- Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; b.- Documento original de la Resolución del Ejecutivo

RESOLUCION No. 006-ALC-M-JOZC-2015.- APROBACION DE REFORMA A LA RESOLUCION No. 003-ALC-M-JOZC-2015 DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL EDIFICIO "ARIEL"



G A D Manta



del GADMC-Manta; c.- Memoria justificativa de los cambios; d.- Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y, e.- Un juego de planos aprobados anteriormente. Con los antecedentes expuestos y las normas legales señaladas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme el Acto Administrativo No. 003-ALC-M-JOZC-2015 de febrero 19 de 2015, de aprobación de declaratoria al régimen de propiedad horizontal del Edificio "ARIEL", en el sentido de modificar la clave catastral No. 1190821000 por la correcta que es 1190828000; esto, acogiendo el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano".

En virtud de los antecedentes y normas legales expuestas; y, en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

RESUELVE:

- 1.- Reformar el acto administrativo No. 003-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 19 de febrero de 2015 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ARIEL", ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia Urbana Manta del Cantón Manta, en el sentido de hacer constar la clave catastral correcta que es 1190828000; acogiendo el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y de la Dirección de Gestión Jurídica.
- 2.- Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.
- 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los nueve días del mes de abril del dos mil quince.

Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA



RESOLUCION No. 006-ALC-M-JOZC-2015.- APROBACION DE REFORMA A LA RESOLUCION No. 003-ALC-M-JOZC-2015 DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL EDIFICIO "ARIEL." 4



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



44984

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 44984

INFORMACIÓN REGISTRAL



Fecha de Apertura: *lunes, 24 de febrero de 2014*
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód. Catastral/Rol. Gen. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

UNIFICACION de los lotes N.- 9 y 10 ubicados en el Barrio Jesus de Nazareth, parroquia Manta del cantón Manta. los mismos que de manera unificadas poseen un Area total: 307.38 m2. quedando con las siguientes medidas y linderos. POR EL FRENTE: 37,00m- calle privada. POR ATRAS: 32,61m - lindera con propiedad de Wladimir Vines. POR EL COSTADO DERECHO: 10,00m- calle publica. POR EL COSTADO IZQUIERDO: 8,47m- lote N.- 8 quedando en consecuencia los dos cuerpos de terrenos legalmente unificados en un solo. SOLVENCIA. EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.914 - 18/10/2011	50.543
Compra Venta	Subdivisión de Terreno	1.221 - 18/04/2013	24.727
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	1.305 - 24/02/2014	25.032

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1.- Compraventa

Inscrito el: martes, 18 de octubre de 2011
 Tomo: 100 Folio Inicial: 50.543 - Folio Final: 50.557
 Número de Inscripción: 2.914 Número de Repertorio: 6.123
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 27 de septiembre de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



Observaciones:
 COMPRAVENTA una parte de remanente del terreno ubicado en este Puerto actualizado en el Barrio Jesús de Nazareth - Valle de Gavilan del Cantón Manta, que tiene por el frente: 30,02 metros lindera con calle pública (principal ingreso) y por atrás: 38,19 m. lindera con propiedad del señor Emigdio López Lucas (sobrante) costado derecho, 32,70 metros desde este punto hacia la derecha en 10,00m. lindera con señores Wladimir Vines Sánchez y

Miriam Cevallos, por el costado izquierdo, con 77,09m. lindera con propiedad del señor Emigdio López Lucas (sobrante) y Diana Loo Pillasagua. Área total 2.300,00 m².

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02145055	Lopez Lopez Francisco Eduardo	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00152004	Gambon Reyes Maria Rita	Casado	Manta
Vendedor	13-00151949	Lopez Lucas Emigdio Oswaldo	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	212	29-oct-1969	198	198

2 / 3 Subdivisión de Terreno

Inscrito el: jueves, 18 de abril de 2013

Tomo: 60. Folio Inicial: 24.727 - Folio Final: 24.747

Número de Inscripción: 1.221 Número de Repertorio: 3.047

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 de marzo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

SUBDIVISION SOBRE UN TERRENO ubicado en este puerto, Barrio Jesús de Nazareth - Valle de Gavilán del cantón Manta

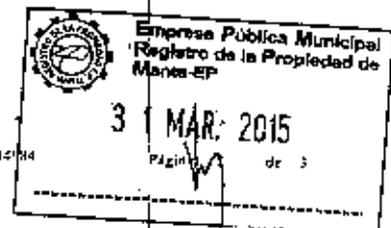
- *Lote No. 1.- Propiedad de López López Francisco Eduardo con 226,75m².
- *Lote No. 2. Propiedad de López López Francisco Eduardo; 200,00m².
- *Lote No. 3. Propiedad de López López Francisco Eduardo. 189,85
- *Lote No. 4.- Propiedad de López López Francisco Eduardo; 187,62m²
- *Lote No. 5.- Propiedad de López López Francisco Eduardo. 185,58m²
- *Lote No. 6. de López López Francisco Eduardo; 198,55m²
- *Lote No. 7; propiedad de López López Francisco Eduardo; 196,83 m²
- *Lote No. 8. propiedad de López López Francisco Eduardo; 191,11 m².
- *Lote No. 9. propiedad de López López Francisco Eduardo 159,25 m².
- *Lote No. 10. propiedad de López López Francisco Eduardo 148,13 m².

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-02145055	Lopez Lopez Francisco Eduardo	Casado	Manta
Propietario	13-03950818	Zambrano Zambrano Narcisa Ramona	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	2914	18-oct-2011	50543	50557





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

400 1181



Unificación y Formación de Solar

Inscrito el : Lunes, 24 de febrero de 2014

Tomo: 64 Folio Inicial: 25.032 - Folio Final: 25.043

Número de Inscripción: 1.305 Número de Repertorio: 1.993

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de diciembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

UNIFICACION sobre dos cuerpos de terrenos lote N.- 9 y 10 ubicados en el Barrio Jesus de Nazareth Valle del Gavilan de la parroquia y canton Manta quedando en consecuencia los dos cuerpos de terrenos legalmente unificado

c n u n s o l o

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-02145055	Lopez Lopez Francisco Eduardo	Casado	Manta
Propietario	13-03950818	Zambrano Zambrano Narcisa Ramona	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	1221	18-abr-2013	24727	24747

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	3		

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: 13:40:49 del martes, 31 de marzo de 2015.

A petición de: Sr. Honor. Ortiz Gilobron

Elaborado por: Cicatilde Ortiz Suarez Delgado
130596459-3



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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



Certificación impresa por: C&S

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

31 MAR 2015

Ficha Registral: 130596459-3 Página: 1 de 1



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA
 Emergencias Teléfono: **RUC: 1360020070001**

911

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

COMPROBANTE DE PAGO

000054321

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE		DATOS DEL PREDIO	
CURUC:	136021750550001	CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES :	LOPEZ ZAMBRANO FRANCISCO EDUARDO	AVALÚO PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:	VALLE DEL GAVILLAN JESUS DE NAZARETH	DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN :			
REGISTRO DE PAGO			
Nº PAGO:	363335	VALOR	3.00
CAJA:	MARGARITA ANCHUNDIA Y	DESCRIPCIÓN	
FECHA DE PAGO:	02/04/2015 10:20:09		
AREA DE SELLO		TOTAL A PAGAR	3.00
		VALIDO HASTA: miércoles, 01 de Julio de 2015 CERTIFICADO DE SOLVENCIA	

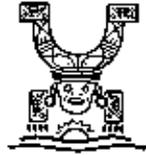
ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0099951



**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
LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO Y ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMI

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

Manta, 2 de Abril de 20 15

VALIDO PARA LA CLAVE
1190828000 LOTES 9 Y 10 BARRIO JESUS DE NAZARET DE LA PARROQUIA MANTA
Manta, dos de abril del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACION



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO



00122700

No. Certificación: 122700

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 107

Fecha: 20 de abril de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-19-08-28-000

Ubicado en: LOTES 9 Y 10 BARRIO JESUS DE NAZARET DE LA PARROQUIA MANTA

Area total del predio según escritura:

Area Total de Predio: 307,38 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1302143055

FRANCISCO EDUARDO LOPEZ LOPEZ

1303956819

NARCISA RAMONA ZAMBRANO ZAMBRANO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	8452,95
CONSTRUCCIÓN:	217799,51
	<u>226252,47</u>

Son: DOSCIENTOS VEINTISIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS.

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el período 2014 - 2015.

Lic. Maris Reyes A.

Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00071023



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
perteneciente a ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA/LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO
ubicada LOTES 9 Y 10 BARRIO JESUS DE NAZARET DE LA PARROQUIA MANTA
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$8452.95 OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES CON 95/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Manta, 02 ABRIL 2015 del 20

I.E

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Adalberto Lopez
Administrador Municipal

Director Financiero Municipal



quitas 115,



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO

“ARIEL”

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ASISTENTE COSTAS GUAYAS

[Handwritten signature]

Fecha: 23/02/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

AP: 016/002

MANT: 23 de 02 de 2015

Cd. [Handwritten]

[Handwritten signature]

CONTENIDO

- 1.- DEFINICION DE TERMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES
- 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE CALCULOS DE AREAS Y ALICUOTAS
- 6.- REGLAMENTO INTERNO

10. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7. CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local o departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

2. DATOS GENERALES:

2.1. UBICACIÓN:

Los Sres. Francisco Eduardo López y Narcisca Ramona Zambrano Zambrano, de acuerdo a la escritura de compraventa #6187, autorizada el 10/11/2013 en la Notaria Primera de Manta e inscrita ante la Registraduría de la Propiedad de Manta el 24/02/2014, es propietario de un lote ubicado en el Barrio Jesús de Nazaret, Parroquia Manta, Cantón Manta, posee la clave catastral #1190828000, El terreno tiene las siguientes medidas y linderos:

Por el Frente: lindera con Calle Privada en 37,00m.

Por el Atrás: lindera con Wladimir Vences en 32,61m.

Por el Costado Derecho: lindera con Calle Pública en 10,00m.

Por el Costado Izquierdo: lindera con Lote No.8 en 8,47m.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 307,38 m²

2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

El Edificio ARIEL se compone de un bloque de tres plantas destinado a departamentos compuesto de: sala, comedor, cocina, baño general, 2 dormitorios. Son 3 departamentos por cada planta.

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón armado
Entrepisos:	Losa de hormigón armado
Escaleras:	Hormigón armado revestidas de madera
Paredes:	Mampostería interior y exterior de ladrillo
Pisos:	Cerámica
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Losa de hormigón armado (Terraza)
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Puertas:	Madera



3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES:

3.1. DEPARTAMENTO 001

Se implanta en el nivel +0,20m, y consta de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba:	lindera con Departamento 101 en 46,47m ² .
Por abajo:	lindera con terreno de la edificación en 46,47m ² .
Por el norte:	lindera con Área Común en 7,89m.
Por el sur:	lindera con Propiedad Particular en 8,06m.
Por el este:	lindera con Área Común en 5,77m.
Por el oeste:	Partiendo del Norte en 3,20m., desde este punto hacia el Oeste en 0,73m. desde este punto hacia el Sur en 1,58m. Linderando con Departamento 002. Desde este punto hacia el Este con 0,55m. desde este punto hacia el Sur con 0,90m. Linderando con ducto de ventilación.
Área:	46,47m ² .

3.2. DEPARTAMENTO 002

Se implanta en el nivel +0,20m, y consta de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba:	lindera con Departamento 102 en 48,42m ² .
Por abajo:	lindera con terreno de la edificación en 48,42m ² .
Por el norte:	Partiendo del Este en 4,35m. con Área Común; desde este punto hacia el Sur en 2,80m.; desde este punto hacia el Oeste en 4,05m., desde este punto hacia el Sur en 2,80m. Linderando con Área Común (Escalera); desde este punto hacia Oeste en 3,15m. con Área Común.
Por el sur:	lindera con Propiedad Particular en 9,10m.
Por el este:	Partiendo del Norte en 3,20m. desde este punto hacia el Oeste en 0,73m.; desde este punto hacia el Norte en 1,58m. Linderando con Departamento 001; desde este punto hacia el Oeste en 0,55m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. Linderando con ducto de ventilación.
Por el oeste:	Partiendo del Norte en 3,17m., desde este punto hacia el Este en 1,22m. desde este punto hacia el Sur en 1,48m. Linderando con Departamento 003; desde este punto hacia el Oeste en 0,05m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. Linderando con ducto de ventilación.
Área:	48,42m ² .

3.3. DEPARTAMENTO 003

Se implanta en el nivel +0,20m, y consta de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: lindera con Departamento 103 en 50,76m².
Por abajo: lindera con terreno de la edificación en 50,76m².
Por el norte: lindera con Área Común en 8,91m.
Por el sur: lindera con Propiedad Particular en 8,98m.
Por el este: Partiendo del Norte en 3,17m. desde este punto hacia el Este en 1,22m. desde este punto hacia el Sur en 1,48m. Linderando con Departamento 002. Desde este punto hacia el Oeste en 1,15m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. Linderando con ducto de ventilacion
Por el oeste: lindera con Área Común en 5,44m.
Área: 50,76m².

3.4. DEPARTAMENTO 101

Se implanta en el nivel +3,00m, y consta de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Master con Baño Privado, Dos Dormitorios con Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: lindera con Departamento 201 en 79,72m².
Por abajo: lindera con Departamento 001 en 79,72m².
Por el norte: Partiendo del Este 5,23m. desde este punto hacia el Sur en 0,10m. desde este punto hacia el Oeste en 4,76m. Linderando con Vacío hacia el Área Común.
Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 10,14m.
Por el este: lindera con Vacío hacia Área Común en 7,87m.
Por el oeste: Partiendo del Norte en 1,20m. Linderando con Área Común, desde este punto hacia el Este en 0,05m. desde este punto hacia el Sur en 3,64m. desde este punto hacia el Oeste en 1,35m. desde este punto hacia el Sur en 1,75m. Linderando con Departamento 102; desde este punto hacia el Oeste en 1,10m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. con ducto de ventilación.
Área: 79,72m².



3.5. DEPARTAMENTO 102

Se implanta en el nivel +3,00m, y consta de los siguientes ambientes: Sala Comedor, Cocina, dos Dormitorios, Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

- Por arriba: lindera con Departamento 202 en 52,03m².
- Por abajo: lindera con Departamento 002 en 52,03m².
- Por el norte: Partiendo del Este en 4,40m., desde este punto hacia el Sur en 3,46m., desde este punto hacia el Oeste en 4,05m. desde este punto hacia el Norte en 3,46m. desde este punto hacia el Oeste en 3,13m. Linderando con Área Común y Departamento 101.
- Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 9,10m.
- Por el este: Partiendo del Norte en 3,64m. desde este punto hacia el Oeste en 1,35m. desde este punto hacia el Sur en 1,75m. Linderando con Departamento 101; desde este punto hacia el Este en 0,05m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m.
- Por el oeste: Partiendo del Norte en 3,64m. desde este punto hacia el Este en 1,20m. desde punto hacia el Sur en 1,75m. Linderando con Departamento 101; desde este punto hacia el Oeste en 0,05m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. Linderando con ducto de ventilación.
- Área: 52,03m².

3.6. DEPARTAMENTO 103

Se implanta en el nivel +3,00m, y consta de los siguientes ambientes: Sala Comedor, Cocina, Dormitorio Master con Baño Privado, Dos Dormitorios con Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

- Por arriba: lindera con Departamento 203 en 72,95m².
- Por abajo: lindera con Departamento 003 en 72,95m².
- Por el norte: Partiendo del Este en 4,66m. desde este punto hacia el Norte 0,05m. desde este punto hacia el Oeste en 4,34m. Lindera con Vacío hacia el Área Común.
- Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 10,16m.
- Por el este: Partiendo del Norte en 4,84m. Linderando con Área Común y Departamento 102 desde este punto hacia el Este en 1,20m. desde este punto hacia el Sur en 1,75m. Linderando con Departamento 102; desde este punto hacia el Oeste en 1,10m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. Linderando con ducto de ventilación.
- Por el oeste: Partiendo del Norte en 4,61m., desde este punto hacia el Oeste en 1,07m., desde este punto hacia el Sur en 2,90m. Linderando con Vacío hacia Área Común.
- Área: 72,95m².

3.7. DEPARTAMENTO 201

Se implanta en el nivel +6,00m, y consta de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Master con Baño Privado, Dos Dormitorios con Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba:	lindera con Terraza en 79,72m ² .
Por abajo:	lindera con Departamento 101 en 79,72m ² .
Por el norte:	Partiendo del Este 5,23m. desde este punto hacia el Sur en 0,10m. desde este punto hacia el Oeste en 4,76m. Linderando con Vacío hacia el Área Común.
Por el sur:	lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 10,14m.
Por el este:	lindera con Vacío hacia Área Común en 7,87m.
Por el oeste:	Partiendo del Norte en 1,20m. Linderando con Área Común, desde este punto hacia el Este en 0,05m. desde este punto hacia el Sur en 3,64m. desde este punto hacia el Oeste en 1,35m. desde este punto hacia el Sur en 1,75m. desde este punto hacia el Oeste en 0,05m. Linderando con Departamento 102; desde este punto hacia el Oeste en 1,10m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. con ducto de ventilación.
Área:	79,72m ² .

3.8. DEPARTAMENTO 202

Se implanta en el nivel +6,00m, y consta de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba:	lindera con Terraza en 52,03m ² .
Por abajo:	lindera con Departamento 102 en 52,03m ² .
Por el norte:	Partiendo del Este en 4,40m., desde este punto hacia el Sur en 3,46m., desde este punto hacia el Oeste en 4,05m. desde este punto hacia el Norte en 3,46m. desde este punto hacia el Oeste en 3,13m. Linderando con Área Común.
Por el sur:	lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 9,10m.
Por el este:	Partiendo del Norte en 3,64m. desde este punto hacia el Oeste en 1,35m. desde este punto hacia el Sur en 1,75m. Linderando con Departamento 101; desde este punto hacia el Este en 0,05m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m.
Por el oeste:	Partiendo del Norte en 3,64m. desde este punto hacia el Este en 1,20m. desde punto hacia el Sur en 1,75m. Linderando con Departamento 101; desde este punto hacia el Oeste en 0,05m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. Linderando con ducto de ventilación.
Área:	52,03m ² .



3.9. DEPARTAMENTO 203

Se implanta en el nivel +6,00m, y consta de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Master con Baño Privado, Dos Dormitorios con Baño General y presenta los siguientes linderos y medidas:

- Por arriba: lindera con Terraza en 72,95m².
- Por abajo: lindera con Departamento 203 en 72,95m².
- Por el norte: Partiendo del Este en 4,66m. desde este punto hacia el Norte 0,05m. desde este punto hacia el Oeste en 4,34m. Lindera con Vacío hacia el Área Común.
- Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 10,16m.
- Por el este: Partiendo del Norte en 4,84m. Linderando con Área Común y Departamento 102 desde este punto hacia el Este en 1,20m. desde este punto hacia el Sur en 1,75m. Linderando con Departamento 102; desde este punto hacia el Oeste en 1,10m. desde este punto hacia el Sur en 0,90m. Linderando con ducto de ventilación.
- Por el oeste: Partiendo del Norte en 4,61m., desde este punto hacia el Oeste en 1,07m., desde este punto hacia el Sur en 2,90m. Linderando con Vacío hacia Área Común.
- Área: 72,95m².

3.10. LAVANDERIA 1

- Por arriba: lindera con Espacio Aéreo en 7,88m².
- Por abajo: lindera con Departamento 201 en 7,88m².
- Por el norte: lindera con Área Común (Terraza) en 3,15m.
- Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 3,15m.
- Por el este: lindera con Vacío hacia Área Común en 2,50m.
- Por el oeste: lindera con Lavandería 2 en 2,50m.
- Área: 7,88m²

3.11. LAVANDERIA 2

- Por arriba: lindera con Espacio Aéreo en 8,00m².
- Por abajo: lindera con Departamento 201 en 8,00m².
- Por el norte: lindera con Área Común (Terraza) en 3,20m.
- Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 3,20m.
- Por el este: lindera con Lavandería 3 en 2,50m.
- Por el oeste: lindera con Lavandería 1 en 2,50m.
- Área: 8,00m²

3.12. LAVANDERIA 3

Por arriba: lindera con Espacio Aéreo en 9,48m².
Por abajo: lindera con Departamento 201 en 9,48m².
Por el norte: lindera con Área Común (Terraza) en 3,79m.
Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 3,79m.
Por el este: lindera con Lavandería 2 en 2,50m.
Por el oeste: lindera con Área Común (Terraza) en 2,50m.
Área: 9,48m²

3.13. LAVANDERIA 4

Por arriba: lindera con Espacio Aéreo en 7,88m².
Por abajo: lindera con Departamento 201 en 7,88m².
Por el norte: lindera con Vacío hacia Área Común en 4,00m.
Por el sur: lindera con Área Común (Terraza) en 4,00m.
Por el este: lindera con Vacío hacia Área Común en 2,50m.
Por el oeste: lindera con Lavandería 5 en 2,50m.
Área: 7,88m²

3.14. LAVANDERIA 5

Por arriba: lindera con Espacio en 7,71m².
Por abajo: lindera con Departamento 201 en 7,71m².
Por el norte: Partiendo del Este en 2,10m. desde este punto hacia el Sur en 0,10m. desde este punto hacia el Oeste en 1,10m. Linderando con Vacío hacia Área Común
Por el sur: lindera con Área Común (Terraza) en 3,20m.
Por el este: lindera con Lavandería 4 en 2,50m.
Por el oeste: lindera con Área Común (Terraza) en 2,33m.
Área: 7,71m²

3.15. LAVANDERIA 6

Por arriba: lindera con Espacio en 7,63m².
Por abajo: lindera con Departamento 203 en 7,63m².
Por el norte: lindera con Área Común (Terraza) en 3,05m.
Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 3,05m.
Por el este: lindera con Área Común (Terraza) en 2,50m.
Por el oeste: lindera con Lavandería 7 en 2,50m.
Área: 7,63m²



3.16. LAVANDERIA 7

Por arriba: lindera con Espacion en 8,13m².
 Por abajo: lindera con Departamento 203 en 8,13m².
 Por el norte: lindera con Área Común (Terraza) en 3,25m.
 Por el sur: lindera con Vacío hacia Propiedad Particular en 3,25m.
 Por el este: lindera con Lavandería 6 en 2,50m.
 Por el oeste: lindera con Vacío en 2,50m.
 Área: 8,13m²

3.17. LAVANDERIA 8

Por arriba: lindera con Espacio en 7,94m².
 Por abajo: lindera con Departamento 203 en 7,94m².
 Por el norte: Partiendo del Este en 2,02m². desde este punto hacia el Sur en 0,10m. desde este punto hacia el Oeste en 1,18m. Linderando con Vacío hacia Área Común
 Por el sur: lindera con Área Comunal (Terraza) en 3,20m.
 Por el este: lindera con Área Común (Terraza) en 2,50m.
 Por el oeste: lindera con Lavandería 9 en 2,50m.
 Área: 7,94m²

1.1. LAVANDERIA 9

Por arriba: lindera con Espacio en 8,25m.
 Por abajo: lindera con Departamento 203 en 8,25m.
 Por el norte: lindera con vacío hacia Área Común en 3,30m.
 Por el sur: lindera con Área Comunal (Pasillo) en 3,15m.
 Por el este: lindera con Lavandería 8 en 2,50m.
 Por el oeste: lindera con vacío en 2,50m.
 Área: 8,25m²

1. INFORMACION PARA EL PROCESO

1.1. CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (m2)

PLANTAS	AREA COMUN	AREA VENDIBLE	AREA TOTAL
PLANTA BAJA	161,73	145,65	307,38
PRIMERA PLANTA ALTA	26,02	204,70	230,72
SEGUNDA PLANTA ALTA	26,02	204,70	230,72
TERRAZA	157,82	72,90	230,72
TOTAL	371,59	627,95	999,54

1.2. AREAS GENERALES

AREA DE TERRENO	307,38m2
AREA NETA VENDIBLE CONSTRUIDA	627,95m2
AREA COMUN	371,59 m2.
AREA TOTAL CONSTRUIDA	999,54 m2.



2. CUADRO DE CALCULOS DE AREA Y ALICUOTA

LOCAL	AREA VENDIBLE	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
DEPARTAMENTO 001	45,47	0,0740	22,75	27,50	73,97
DEPARTAMENTO 002	48,42	0,0771	23,70	28,65	77,07
DEPARTAMENTO 003	50,76	0,0808	24,85	30,04	80,80
DEPARTAMENTO 101	79,72	0,1270	39,02	47,17	126,89
DEPARTAMENTO 102	52,03	0,0829	25,47	30,79	82,82
DEPARTAMENTO 103	72,95	0,1162	35,71	43,17	116,12
DEPARTAMENTO 201	79,72	0,1270	39,02	47,17	126,89
DEPARTAMENTO 202	52,03	0,0829	25,47	30,79	82,82
DEPARTAMENTO 203	72,95	0,1162	35,71	43,17	116,12
LAVANDERIA 1	7,88	0,0125	3,86	4,66	12,54
LAVANDERIA 2	8,00	0,0127	3,92	4,73	12,73
LAVANDERIA 3	9,48	0,0151	4,64	5,61	15,09
LAVANDERIA 4	7,88	0,0125	3,86	4,66	12,54
LAVANDERIA 5	7,71	0,0123	3,77	4,56	12,27
LAVANDERIA 6	7,63	0,0122	3,73	4,52	12,15
LAVANDERIA 7	8,13	0,0129	3,98	4,81	12,94
LAVANDERIA 8	7,94	0,0126	3,89	4,70	12,64
LAVANDERIA 9	8,25	0,0131	4,04	4,88	13,13

TOTAL	627,95	1,0000	307,38	371,59	999,54
--------------	--------	--------	--------	--------	--------

AREA DE CONSTR. AGRICOLA

[Handwritten signature]

Fecha: 20/02/2015

[Handwritten notes and signatures]
 AP: *[Signature]*
 M: 23
 C: 28

3. CUADRO DE GASTOS COMUNES

LOCAL	AREA VENDIBLE	%
DEPARTAMENTO 001	46,47	7,40
DEPARTAMENTO 002	48,42	7,71
DEPARTAMENTO 003	50,76	8,08
DEPARTAMENTO 101	79,72	12,70
DEPARTAMENTO 102	52,03	8,29
DEPARTAMENTO 103	72,95	11,62
DEPARTAMENTO 201	79,72	12,70
DEPARTAMENTO 202	52,03	8,29
DEPARTAMENTO 203	72,95	11,62
LAVANDERIA 1	7,88	1,25
LAVANDERIA 2	8,90	1,27
LAVANDERIA 3	9,48	1,51
LAVANDERIA 4	7,88	1,25
LAVANDERIA 5	7,71	1,23
LAVANDERIA 6	7,63	1,22
LAVANDERIA 7	8,13	1,29
LAVANDERIA 8	7,94	1,26
LAVANDERIA 9	8,25	1,31
TOTAL	627,95	100,00



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "ARIEL"

CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio ARIEL, se proyecta a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio ARIEL, se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos, los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos, locales, estacionamientos, otros; y, Son bienes comunes, todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, como pasillos internos, ductos, escaleras, áreas verdes, piscina, etc., demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2 DEL CONDOMINIO

Art. 3.- El Edificio ARIEL, se encuentra ubicado entre la Calle Pública, Barrio Valle de Gavilán - Jesús de Nazareth, Parroquia Manta, del Cantón Manta, Provincia de Manabí y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del Edificio, distribución de las plantas arquitectónicas en que está dividido, los locales 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, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del Edificio ARIEL, es dueño exclusivo de su respectivo departamento o local, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior así como los ductos que atravesando su local sirven a otros copropietarios.

Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local 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. 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. La puerta principal de entrada al Condominio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- 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.

Son bienes comunes estará identificada con áreas achuradas en los planos del Edificio y de dominio indivisibles del Edificio, los siguientes:

- a. El terreno sobre el que se asienta el Edificio.
- b. Las cubiertas del Edificio, así como, accesos, gradas y patios, etc.
- c. La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d. Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e. Los ductos de instalaciones en general.
- f. Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g. Los sistemas de conducción, transformadores y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios.
- h. La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i. Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j. Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k. Las escaleras principales.
- l. Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

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

Art. 9.- 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 ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.



Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Edificio.

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) 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 departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias 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 locales y departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

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

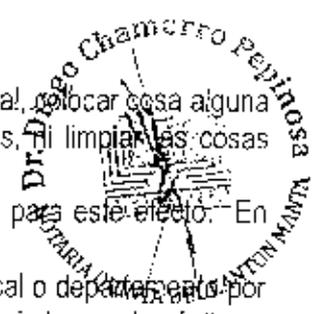
Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS. La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente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

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes 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.

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- g) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- h) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del local.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del Edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de oficina o departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del local o departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- l) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- m) 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.



- n) 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.
- o) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- p) 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.
- q) 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.
- r) 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.

**CAPITULO 6
DE LAS SANCIONES**

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV (salario mínimo vital).
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) 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.
- e) 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 Condominio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

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

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios 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 hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- 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. 18.- 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. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios.

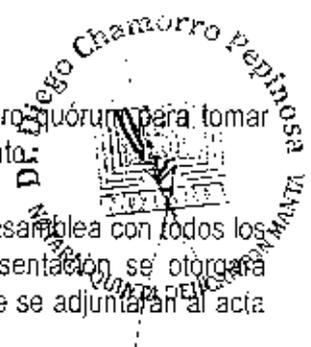
La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

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

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

Art. 21.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas 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 alicuotas



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. 22.- 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 cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

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

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

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

Art. 26.- Se requerirá el 51% 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 y rever decisiones de la asamblea.

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del 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 propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que 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 del local o departamento.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando 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.

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

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

Art. 30.- 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. 31.- Son atribuciones del director:

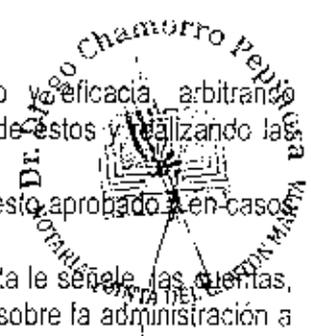
- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones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

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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio ARIEL 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, 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 de 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 ARIEL, 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 entregarse 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.

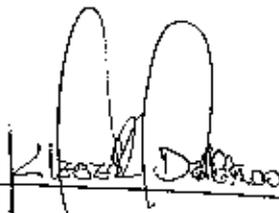
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

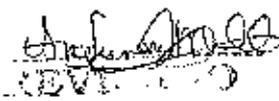
Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

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

**CAPITULO 9
DISPOSICIONES GENERALES**

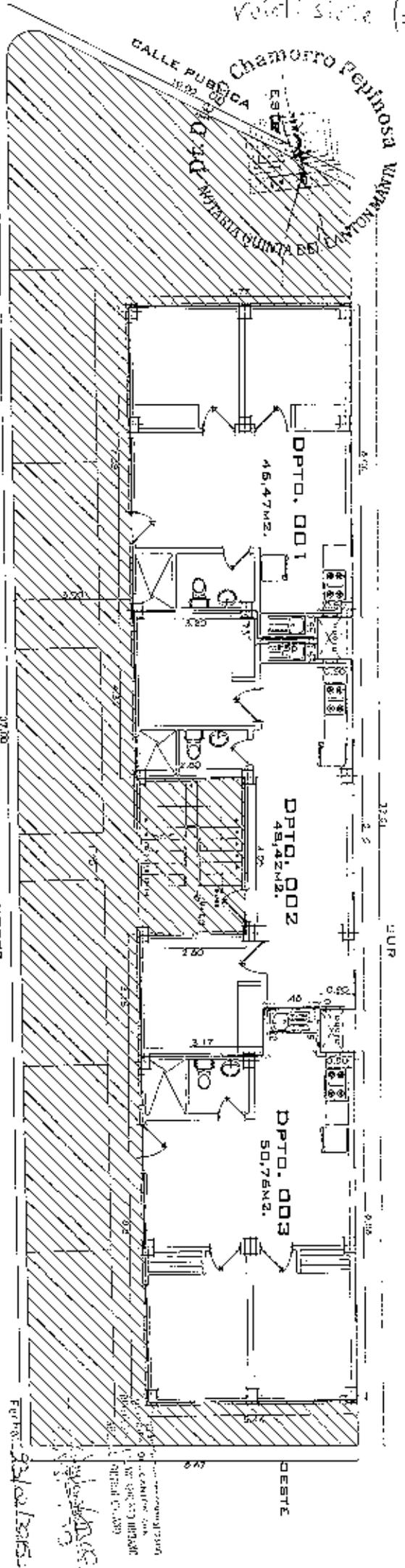
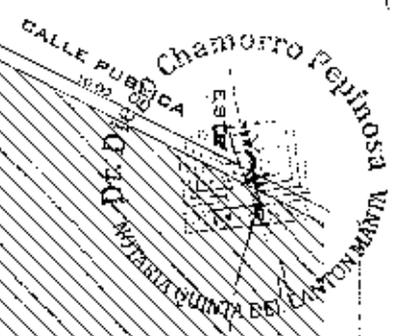
Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50%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


 ARQ. KLEBER DELGADO
 SENEYCT:1016-14-1293200

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN...
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO

 Fecha: 23/02/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN...
 APD: PU#003
 MANT: 23 FEB 2015
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO

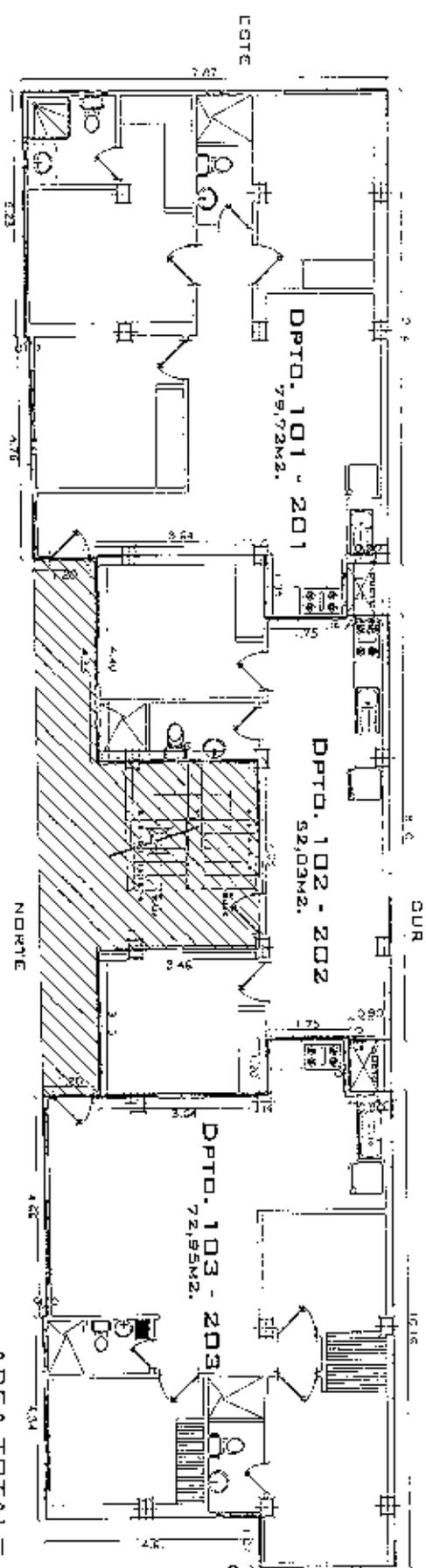
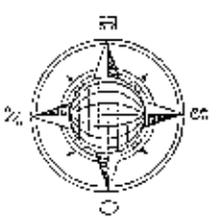
Relato Situación (32)



PLANTA BAJA

ESCALA: 1:200

AREA TOTAL = 307,38M².
 AREA VENDIBLE = 145,65M².
 AREA COMUN = 161,73M².



PLANTA TIPO

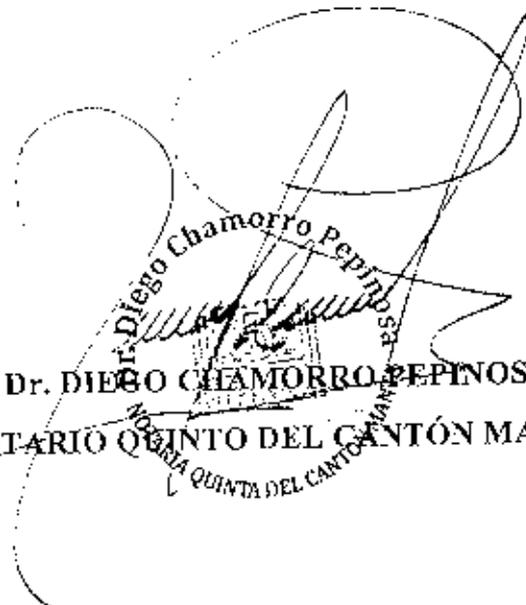
ESCALA: 1:200

NV. +3.03; +5.91

AREA TOTAL = 230,72M².
 AREA VENDIBLE = 204,70M².
 AREA COMUN = 26,02M².



Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ARIEL QUE OTORGA: EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA; A FAVOR DE LOS CONYUGES: LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO Y ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA; firmada y sellada en Manta, a los dieciséis (16) días del mes de abril del dos mil quince (2015).


Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

ESTAS 28 FOJAS ESTAN
RUBRICADAS POR MI:
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO MANTA 8



Factura: 001-002-000003010



20151308005P01258

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308005P01258					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALICUOTAS TOTALES DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		16 DE ABRIL DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302145055	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	ZAMBRANO ZAMBRANO NARCISA RAMONA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1303950818	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PROTOCOLIZACIÓN 20151308005P01258

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE ABRIL DEL 2015

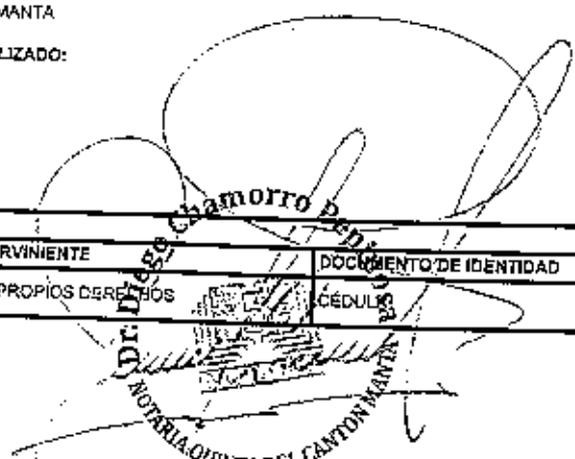
OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTO PROTOCOLIZADO:

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 2

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
LOPEZ LOPEZ FRANCISCO EDUARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302145055



DIRECCION DE
AVALUOS,
CATASTRO Y
REGISTROS

GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO DE
MANTA



VALOR DE IMPUESTO
CATASTRAL

FECHA DE ENTREGA

1190828000

VALORES DE FACTOR
TECNOLOGIA DE PANTALLAS
TECNOLOGIA

RUBROS

CONSTRUCCION DE MA
EDIFICIO NO EDIFICADO
CONSTRUCCION MODERNA
TASA DE SEGURIDAD

TIPO DE TRAMITE

X Certificado para P.H.

FIRMA DEL USUARIO

MONTE DEL INSPECTOR

Se permite a ingresar la
CONST

FIRMA DEL INSPECTOR

FECHA

INFORME TECNICO

Se permite tipo de Avaluo, según normas de Manta

FIRMA DEL TECNICO

FECHA

INFORME DE APROBACION

FIRMA DEL DIRECTOR

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0127147

**DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**

No. Certificación: 722747

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 30353

Fecha: 1 de abril de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-19-08-28-000

Ubicado en: LOTES 9 Y 10 BARRIO JESUS DE NAZARET DE LA PARROQUIA MANTA

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 507,38 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1302145055

FRANCISCO EDUARDO LOPEZ LOPEZ

1303950918

NARCISA RAMONA ZAMBRANO ZAMBRANO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

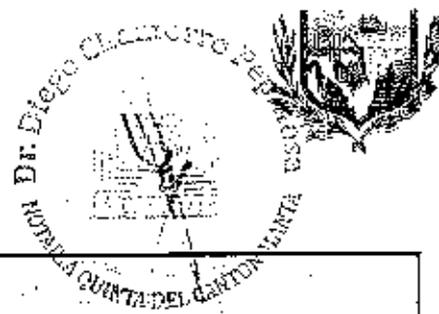
TERRENO:	8452,95
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	<hr/>
	8452,95

Son: OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES CON NOVENTA Y CINCO CÉNTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014-2015".

Abg. David Cedeño Rupert

Director de Avalúos, Catastros y Registros



44984



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 44984

INFORMACIÓN REGISTRAL



Fecha de Apertura: *lunes, 24 de febrero de 2014*
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

UNIFICACION de los lotes N.- 9 y 10 ubicados en el Barrio Jesus de Nazareth, parroquia Manta del cantón Manta. los mismos que de manera unificadas poseen un Area total: 307,38 m2. quedando con las siguientes medidas y linderos. POR EL FRENTE: 37,00m- calle privada. POR ATRAS: 32,61m - lindera con propiedad de Wladimir Vincés. POR EL COSTADO DERECHO: 10,00m- calle publica. POR EL COSTADO IZQUIERDO: 8,47m- lote N.- 8 quedando en consecuencia los dos cuerpos de terrenos legalmente unificados en un solo. SOLVENCIA. EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.914 18/10/2011	50.543
Compra Venta	Subdivisión de Terreno	1.221 18/04/2013	24.727
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	1.335 24/02/2014	25.052

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: martes, 18 de octubre de 2011
 Tomo: 100 Folio Inicial: 50.543 - Folio Final: 50.557
 Número de Inscripción: 2.914 Número de Repertorio: 6.123
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 27 de septiembre de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

COMPRAVENTA. Una parte de remanente del terreno ubicado en este Puerto actualizado en el Barrio Jesus de Nazareth - Valle de Gavilán del Cantón Manta, que tiene por el frente: 30,92 metros lindera con calle pública (principa ingreso). Por atrás: 38,19 m. lindera con propiedad del señor Emigdio López Lucas (sobrante) costado derecho: 32,70 metros desde este punto hacia la derecha en 10,00m. lindera con señores Wladimir Vincés Sánchez y

31 MAR 2015

Miriam Cevallos, por el costado izquierdo, con 77,09m. lindera con propiedad del señor Emigdio López Lucas (sobrante) y Diana Loor Pillasagua. Área total: 2.300,00 = 2

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02145055	Lopez Lopez Francisco Eduardo	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00152004	García Reyes María Rita	Casado	Manta
Vendedor	13-00151949	Lopez Lucas Emigdio Oswaldo	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	212	29-oct-1969	198	198

2 / 2 Subdivisión de Terreno

Inscrito el: jueves, 18 de abril de 2013

Tomas: 60 Folio Inicial: 24.727 - Folio Final: 24.747

Número de Inscripción: 1.221 Número de Repertorio: 3.047

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 de marzo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

SUBDIVISION SOBRE UN TERRENO ubicado en este puerto, Barrio Jesús de Nazareth - Valle de Cavilán del

c a n t ó n M a n t a

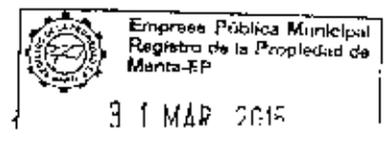
- * Lote No. 1.- Propiedad de López López Francisco Eduardo con 226,75m²
- * Lote No. 2. Propiedad de López López Francisco Eduardo, 200,00m²
- * Lote No. 3. Propiedad de López López Francisco Eduardo 189,86
- * Lote No. 4 - Propiedad de López López Francisco Eduardo: 187,62m²
- * Lote No. 5.- Propiedad de López López Francisco Eduardo 185,58m²
- * Lote No. 6 de López López Francisco Eduardo, 198,55m²
- * Lote No. 7; propiedad de López López Francisco Eduardo; 196,83 m²
- * Lote No. 8. propiedad de López López Francisco Eduardo, 191,11 m²
- * Lote No. 9 propiedad de López López Francisco Eduardo 159,25 m²
- * Lote No. 10. propiedad de López López Francisco Eduardo 148,13 m²

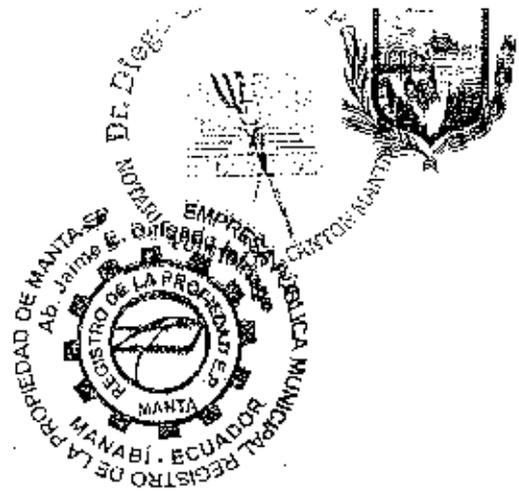
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-02145055	Lopez Lopez Francisco Eduardo	Casado	Manta
Propietario	13-03950818	Zambrano Zambrano Narcisca Ramona	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	2914	18-oct-2011	50543	50557





Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: lunes, 24 de febrero de 2014
Tomo: 64 Folio Inicial: 25.032 - Folio Final: 25.043
Número de Inscripción: 1.305 Número de Repertorio: 1.993
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de diciembre de 2013
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

UNIFICACION sobre dos cuerpos de terrenos lote N.- 9 y 10 ubicados en el Barrio Jesus de Nazareth Valle del Gavilan de la parroquia y canton Manta quedando en consecuencia los dos cuerpos de terrenos legalmente unificado

c o n s o l i d o

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-02145055	Lopez Lopez Francisco Eduardo	Casado	Manta
Propietario	13-03950818	Zambrano Zambrano Narcisa Ramona	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1221	18-abr-2013	24727	24747

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	3		

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: 13:40:49 del martes, 31 de marzo de 2015

A petición de: Sr. Honor. Víctor Gallegos

Elaborado por: Cecilia Ortañez Suarez Delgado
130596459-3



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.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

31 MAR 2015

Folio Registral: 24727 Pagina: 1 de 1