



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

CONTRATO DE SUBDIVISION DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA"

De _____

Otorgada por _____

A favor de _____

Cuantía _____

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro _____ No. _____

Manta, a _____ de _____ de _____



COPIA

MODIGO: 2014.13.08.04.F.1608

CONTRATO DE SUBDIVISION DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA", ENTRE LAS SEÑORAS : SEGUNDA LUCRECIA FALCONES SALAZAR, MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO Y MARGARA NARCISA REYES REYES.

CIANTIA: INDETERMINADA.

En la ciudad de San Pedro de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día trece, veintiseis de febrero del año dos mil catorce, ante mí, ABOLADA ELSY CEDENO MENENDEL, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, las señoras : SEGUNDA LUCRECIA FALCONES SALAZAR, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer hoy lo en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde al número : uno tres cero uno

seis cuatro cuatro, cuyo copia se debidamente certificando por mí, se incorpora a esta escritura; MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer hoy lo en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero seis cuatro cuatro

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta Manabí

cinco nueve ocho cero, cuya copia se debidamente certificada por mí, se incorpora a esta escritura: MARGARA NARCISA BEYES BEYES, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero cinco seis cero nueve siete seis ocho, cuya copia se debidamente certificada por mí, se incorpora a esta escritura. Las comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliadas en esta ciudad de Manta, Advertidas que fueron las comparecientes por mí la Notaría, de los efectos y resultados de esta escritura de SUBDIVISIÓN DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA", así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de escritura pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA: En el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, sírvase usted incorporar una en la que conste un Contrato de SUBDIVISIÓN DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA", contenida en las siguientes cláusulas: CLÁUSULA PRIMERA:

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí

INTERVINIENTES.- Intervienen en la celebración y suscripción del presente contrato de Subdivisión, las señoras: SEGUNDA INCRECIA FALCONES SALAZAR, MARIA MAGDALENA CANTERON CASTAÑO y MARGARA NARCISA REYES REYES, todas por sus propios derechos.- Las comparecientes son ciudadanas ecuatorianas, mayores de edad, domiciliadas en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces como en derecho se requiere para celebrar este clase de actos y contratos. CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Las comparecientes declaran ser legítimas copropietarias y poseedoras de un bien inmueble consistente en un Edificio denominado "MARIA MAGDALENA", ubicado en la calle principal de acceso al Barrio "Abdón Corderón", de la parroquia y cantón Manta, el mismo que se encuentra compuesto de la SUITE 102; DEPARTAMENTO 101 Y DEPARTAMENTO 201; Edificación que fue construida sobre un lote de terreno que adquirieron las comparecientes mediante escritura pública de Compraventa, autorizada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el trace de junio de mil novecientos noventa y siete : se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el dieciocho de septiembre de mil novecientos noventa y siete : la Declaratorio de Propiedad

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Mambi

Horizontal y el Registro de Planos, se encuentra protocolizada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el dieciséis de enero del dos mil catorce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el cinco de febrero del dos mil catorce. De conformidad al certificado emitido por la Registraduría de la Propiedad del cantón Manta, la suite y los departamentos materia de este contrato se encuentran libres de gravámenes.

CLÁUSULA TERCERA: DE LA SUBDIVISIÓN.- Con los antecedentes expuestos, las comparecientes al presente contrato, tienen a bien SUBDIVIDIR el Edificio "MARIA MAGDALENA" del que son legítimas copropietarias, y, libres y voluntariamente deciden subdividirse o adjudicarse la SUITE 102;

DEPARTAMENTO 101 Y DEPARTAMENTO 201, de la siguiente

manera: LA SEÑORA SEGUNDA LUCRECIA FALCONES

GALAZAR, se adjudica EL DEPARTAMENTO 101, DEL EDIFICIO

"MARIA MAGDALENA", Desarrollado en los niveles $\pm 0.00m$ y -

cero coma ochenta metros, se encuentra conformado por los

espacios de sala - comedor, cocina, dormitorio y baño general. Se

accede a él directamente desde la calle pública, poseyendo las

siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA, Lindera con el

departamento 201 y con el área común; POR ABAJO, Lindera

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí

con terreno del edificio ; POR EL NORTE, lindera con propiedad de la señora Cruz María Bravo en cinco coma cincuenta y cinco centímetros ; POR EL SUR, Partiendo desde el vértice Sur - Este hacia el Oeste en dos coma cuarenta y nueve metros ; desde este punto gira hacia el Sur en uno coma cuarenta y cinco metros y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera ; desde este punto gira hacia el Oeste en tres coma sesenta y nueve metros y lindera con la Suite 162. POR EL ESTE lindera con la calle pública en cinco coma diez metros ; POR EL OESTE, Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en dos coma treinta metros ; desde este punto gira hacia el Oeste en cero punto sesenta y cinco metros y lindera en sus dos extensiones con el área común de ducto, desde este punto gira hacia el Sur en tres coma sesenta y cinco metros y lindera con la propiedad de N. Carrillo. Área total: Treinta y cuatro coma dieciséis metros cuadrados. El Departamento 101, tiene un área total en metros cuadrados: Treinta y cuatro coma dieciséis, Alcuota : 0,3867; Área de terreno en metros cuadrados: Veintitrés coma sesenta y cinco ; área común en metros cuadrados : Seis coma treinta y siete ; Área total en metros cuadrados : Cuarenta y uno coma cincuenta y tres. LA

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manila - Macabí

SEÑORA MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO, se

1111415002
 adjudica EL DEPARTAMENTO 201, DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA", Desarrollado en los niveles + cuatro coma ochenta metros, se encuentra conformado por los espacios de balcón, sala - comedor, cocina, y dormitorio con baño privado. Se accede a él desde el Área común de hall - escalera; poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA, Lindera con cubierta final de la edificación POR ABAJO, Lindera en parte con el departamento 101 y en otra parte con vacío hacia la calle pública; POR EL NORTE, Lindera en parte con vacío hacia la calle pública en un metro más cinco coma cincuenta y cinco metros y lindera con vacío hacia la propiedad de la señor Cruz Maria Bravo. POR EL SUR, Partiendo desde el vértice Sur - Este hacia el Oeste, en cero coma setenta metros y lindera con vacío hacia la calle pública; desde este punto gira hacia el Norte en cero coma cero cinco metros; desde este punto gira hacia el Oeste en sala coma cincuenta y ocho metros y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera y circulación; POR EL ESTE, Lindera con vacío hacia la calle pública en cinco coma quince metros; POR EL OESTE, Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en dos coma treinta metros; desde este punto

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
 Manabí - Manabí

gira hacia el Oeste en core coma setenta y cinco metros y
lindera en sus dos extensiones con el área común de ductos;
desde este punto gira hacia el Sur en dos coma treinta metros
y lindera con vacío hacia la propiedad de N. Carrillo. Área total:
Treinta y tres coma setenta y cuatro metros cuadrados. El
Departamento 201, tiene un Área Neta en metros cuadrados:
Treinta y tres coma setenta y cuatro. Alicuota: 0,3819; Área de
terreno en metros cuadrados: Veintitrés coma Cuarenta y seis;
Área común en metros cuadrados: Siete coma veintiocho; Área
total en metros cuadrados: Cuarenta y uno coma core dos. LA
SEÑORA MARGARA NARCISA REYES REYES, se adjudica LA
SUITE 102, DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA". Desarrollado
en el nivel - uno coma veinte metros, se encuentra conformada
por los espacios de sala - comedor, cocina, y dormitorio con baño
privado. Se accede a ella directamente desde la calle pública;
poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA,
Lindera con la cubierta de losa: POR ABAJO, Lindera con
terreno del edificio: POR EL NORTE, Lindera en parte con el
área común de escalera y en otra parte con el departamento
101 en seis coma veintiocho metros; POR EL SUR, Lindera con
propiedad del señor Luis Castaño en cinco metros cincuenta y

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Alanta - Manabí

cinco metros; POR EL ESTE. Lindera con la calle pública en tres coma setenta y cinco metros ; POR EL OESTE. Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en uno coma veinte metros ; y lindera con la lindera con la propiedad de N. Carrillo ; desde este punto gira hacia el Este en cero coma setenta y cinco metros ; desde este punto gira hacia el Sur en dos coma cero cinco metros y lindera en sus dos extensiones con el área común de ducto. Área total: Veinte coma cuarenta y cuatro metros cuadrados. LA SUITE 102 , tiene un Área Neta en metros cuadrados : Veinte coma cuarenta y cuatro ; Alícuota : 0,2314; Área de terreno en metros cuadrados : Catorce coma veintuno; Área común en metros cuadrados : Cuatro coma cuarenta y uno ; Área total en metros cuadrados : Veinticuatro coma ochenta y cinco.

CLÁUSULA CUARTA: ACEPTACIÓN.- Las contratantes aceptan la presente Subdivisión por convenir a sus mutuos intereses, declarando que se otorgan el más amplio y general finiquito. CLÁUSULA QUINTA: CUANTIA .- La cuantía de este contrato por su naturaleza es de Cuantía Indeterminada. CLÁUSULA SEXTA: DEL SANEAMIENTO.- La Subdivisión de este edificio se hace en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad adquirida , con todos sus derechos.

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí

usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y, sin ninguna limitación de dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de las adjudicatarias, quienes declaran conocer muy bien lo que se adjudican. CLÁUSULA

SEPTIMA : DOMICILIO: Las contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA : AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.- Las adjudicatarias se encuentran facultadas, para que soliciten al señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. LA

DE ESTILO.- Sirvase usted señora Notaria anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura, como es la voluntad de sus otorgantes.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda

elebada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los

comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes,

minuta que está firmada por el Abogado OSCAR VALLECEDENO.

Registro No. 13-1996 U.S. F.A.M. Para la celebración de la

presente escritura, se observaron los preceptos y requisitos

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí

previstos en la Ley Notarial; y, leída que les fue a las
comparecientes por mí la Notaria, se ratifican y firman
conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el
protocolo de esta notaria, de todo cuanto, DOY FE-*9*

Lucrécia Falcones

SEGUNDA LUCRECIA FALCONES SALAZAR
C.C. No. 130159917-9

Maria Magdalena Calderon Castaño

MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO
C.C. No. 130644598-0

Margara Narcisa Reyes Reyes
MARGARA NARCISA REYES REYES
C.C. No. 130560976-8

Calixto Echeverría
LA NOTARIA-

las

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

44619



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 44619:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 12 de febrero de 2014*
Parcequia: *Manta*
Tipo de Predio: *Urbano*
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

LINDEROS REGISTRALES:

101.- DEPARTAMENTO 101: DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA".- Destinado a *comedor*, los niveles +/- 0,00m y - 0,80m, se encuentra conformado por los espacios de sala-comedor, cocina, dormitorio y baño general. Se accede a él directamente desde la calle pública, poseyendo las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con el departamento 201 y con el área común. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con propiedad de la Sra. Cruz María Bravo en 5,55m. POR EL SUR: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2,49m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,79m y lindera con la Suite 102. POR EL ESTE: Lindera con la calle pública en 3,10m. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Nor- Oeste hacia el Sur en 2,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m y lindera en sus dos extensiones con el área común de ducto, desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m y lindera con la propiedad de N. Carrillo. AREA TOTAL: 34,16m². El Departamento 101, tiene un Área Neta m²: 34,16. Alícuota: 0,3867. Área de terreno m²: 23,75. Área Común m²: 7,37. AREA TOTAL M²: 41,53. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA **L I B R E D E G R A V A M E N**

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.085 15/10/1992	1.552
Compra Venta	Compraventa	1.600 18/09/1997	967
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	3 05/02/2014	52
Planes	Planes	8 05/02/2014	229

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa
Inscrito el: *jueves, 15 de octubre de 1992*
Tomo: *1* Folio Inicial: *1.552* - Folio Final: *1.552*
Número de Inscripción: *2.085* Número de Repertorio: *4.080*
Oficina donde se guarda el original: *Notaría Primera*
Nombre del Cantón: *Manta*
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *miércoles, 07 de octubre de 1992*
Escritura/Acta/Resolución:

Credenciado Inscripción: *MARC*

Ficha Registral: *44619*

Página: *1* de *1*



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

U n t e r r e n o u b i c a d o e n M a n t a .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069394	Castañón Muentes Baltazara Marcelina	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000069397	Castañón Muentes Luis Andres	Soltero	Manta

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: jueves, 18 de septiembre de 1997

Tomo: 1 Folio Inicial: 967 - Folio Final: 968

Número de Inscripción: 1.600 Número de Repertorio: 3.056

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de junio de 1997

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El terreno y casa ubicado en el sitio El Cercado del cantón Manta, con una superficie total de Sesenta y un metros

c u a r e n t a y d o s c e n t i m e t r o s

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069389	Calderon Castañón María Magdalena	Soltero	Manta
Comprador	80-0000000069393	Falcones Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta
Comprador	80-0000000069391	Reyes Reyes Margara Narcisa	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000069394	Castañón Muentes Baltazara Marcelina	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2085	15-oct-1992	1552	1552

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 05 de febrero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 52 - Folio Final: 70

Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 1.097

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de enero de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "MARIA

MAGDALENA", ubicado en la calle principal de acceso al Barrio Abdon Calderon de la Parroquia y Cantón Manta,

a n t i g u o S i t i o E l C e r c a d o d e l C a n t ó n M a n t a .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000069389	Calderon Castañón María Magdalena	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000069393	Falcones Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000069391	Reyes Reyes Margara Narcisa	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1600	18-sep-1997	967	968

Propietario 80-000000069391 Reyes Reyes Margara Narcisa Soltero Manta

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

Libro: No. Inscripción: Fee. Inscripción: Folio Inicial: Folio Final:
Compra Venta 1600 18-sep-1997 967 968

2.2 Planos

Inscrito el: miércoles, 05 de febrero de 2014

Planos: 1 Folio Inicial: 227 - Folio Final: 229

Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 1.098

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de enero de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO MARIA MAGDALENA.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000069389	Calderon Castaño Maria Magdalena	Soltero	Manta
Propietario	80-000000069393	Falcones Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta
Propietario	80-000000069391	Reyes Reyes Margara Narcisa	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	3	05-feb-2014	52	70

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitida a las: 16:39:07 del miércoles, 12 de febrero de 2014

A petición de:

Maria Calderon Castaño
Pura Falcones

Elaborado por: Maria Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intrago
Firma del Registrador



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 44621:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 12 de febrero de 2014*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.3.- DEPARTAMENTO 201: DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA".- Desarrollado en los niveles + 4,80m, se encuentra conformado por los espacios de balcón, sala-comedor, cocina y dormitorio con baño privado. Se accede a él desde el área común de hall-escalera, poseyendo las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con cubierta final de la edificación. POR ABAJO: Lindera en parte con el departamento 101 y en otra parte con vacío hacia la calle pública. POR EL NORTE: Lindera en parte con vacío hacia la calle pública en 1,00m + 5,55m y lindera con vacío hacia la propiedad de la Sra. Cruz María Bravo. POR EL SUR. Partiendo desde el vértice Sur- Este hacia el Oeste en 0,70m y lindera con vacío hacia la calle pública; desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,58m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera y circulación. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia la calle pública en 5,15m. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m y lindera en sus dos extensiones con el área común de ducto; desde este punto gira hacia el Sur en 2,30m y lindera con vacío hacia la propiedad de N. Carrillo. AREA TOTAL: 33,74M2. El Departamento 201, tiene un Área Neta m2: 33,74. Alícuota: 0,3819. Área de terreno m2: 23,46. Área Común m2: 7,28. AREA TOTAL M2: 41,02. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M E N T O S

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.085 15/10/1992	1.552
Compra Venta	Compraventa	1.600 18/09/1997	967
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	3 05/02/2014	52
Planos	Planos	8 05/02/2014	227

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: *MAC*

Ficha Registral: 44621

Página: 1 de 1

Compraventa

Inscrito el: Jueves, 15 de octubre de 1992

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.552 - Folio Final: 1.552
 Número de Inscripción: 2.085 Número de Repertorio: 4.080
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de octubre de 1992

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El terreno ubicado en Manta.

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

Cantidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069394	Castañón Fuentes Baltazara Marcelina	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000069397	Castañón Fuentes Luis Andres	Soltero	Manta

Compraventa

Inscrito el: Jueves, 18 de septiembre de 1997

Tomo: 1 Folio Inicial: 967 - Folio Final: 968
 Número de Inscripción: 1.600 Número de Repertorio: 3.056
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de junio de 1997

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El terreno y casa ubicada en el sitio El Cercado del cantón Manta, con una superficie total de Sesenta y un metros cuadrados y dos centímetros.

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

Cantidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069389	Calderón Castañón María Magdalena	Soltero	Manta
Comprador	80-0000000069393	Falcones Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta
Comprador	80-0000000069391	Reyes Reyes Margara Narcisa	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000069394	Castañón Fuentes Baltazara Marcelina	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fe. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2085	15-oct-1992	1552	1552

Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 05 de febrero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 52 - Folio Final: 70
 Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 1.097
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de enero de 2014

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "MARIA MAGDALENA", ubicado en la calle principal de acceso al Barrio Abdon Calderón de la Parroquia y Cantón Manta, antiguo Sitio El Cercado del Cantón Manta.

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

Cantidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000069389	Calderón Castañón María Magdalena	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000069393	Falcones Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta

Certificación impresa por: MAREC

Fecha Registral: 44621

Página: 2 de 3



Planos

Inscrito el: miércoles, 05 de febrero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 227 - Folio Final: 229

Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 1,098

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de enero de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO MARIA MAGDALENA.....

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000069389	Calderon Castaño María Magdalena	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000069393	Falcones Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000069391	Reyes Reyes Margara Narcisa	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	3	05-feb-2014	52	70

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Los movimientos Registrados 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: 16:13:23 del miércoles, 12 de febrero de 2014

A petición de: *Jaime Calderon Castaño*

Elaborado por: *María Asunción Cedeño Chávez*
130699882-2



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



bg. Jaime E. Delgado Intiango
Firma del Registrador

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

44620



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 44620-EP

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 12 de febrero de 2014*
Parcequia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cod. Catastro/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

1.- SUITE 102: DEL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA".-Desarrollada en el nivel -1,20m, se encuentra conformada por los espacios de sala, comedor -cocina y dormitorio con baño privado. Se accede a ella directamente desde la calle pública; poseyendo las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con la cubierta de losa. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera en parte con el área común de escalera y en otra parte con el departamento 101 en 6,28m. POR EL SUR: Lindera con propiedad del Sr. Luis Castaño en 5,55m. POR EL ESTE: Lindera con la calle pública en 3,75m. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,20m y lindera con la lindera con la propiedad de N. Carrillo; desde este punto gira hacia el Este en 0,75m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,05m y lindera en sus dos extensiones con el área común de ducto AREA TOTAL: 20,44M2. LA SUITE 102, tiene un Área Neta m2: 20,44. Alícuota: 0,2314. Área de terreno m2: 14,21. Área Común: m2: 4,41. AREA TOTAL M2: 24,85. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M I E N T O S

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.085 15/10/1992	1.552
Compra Venta	Compraventa	1.600 18/09/1997	967
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	3 05/02/2014	52
Planos	Planos	8 05/02/2014	227

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa:
Inscrito el: Jueves, 15 de octubre de 1992
Tomo: 1 Folio Inicial: 1.552 - Folio Final: 1.552
Número de Inscripción: 2.085 Número de Repertorio: 4.080
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de octubre de 1992
Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación Inmóvil: MANTO

Ficha Registral: 44620

Página: 1 de 1



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

U n t e r r e n o u b i c a d o e n M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069394	Castaño Muentes Baltazara Marcelina	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000069397	Castaño Muentes Luis Andres	Soltero	Manta

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: jueves, 18 de septiembre de 1997

Tomo: 1 Folio Inicial: 967 - Folio Final: 968

Número de Inscripción: 1.600 Número de Repertorio: 3.056

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de junio de 1997

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El terreno y casa ubicado en el sitio El Cercado del canton Manta, con una superficie total de Sesenta y un metros cuadrados y dos centímetros

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069389	Calderon Castaño María Magdalena	Soltero	Manta
Comprador	80-0000000069393	Falcones Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta
Comprador	80-0000000069391	Reyes Reyes Margara Narcisa	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000069394	Castaño Muentes Baltazara Marcelina	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2085	15-oct-1992	1552	1552

3 / 3 Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 05 de febrero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 52 - Folio Final: 70

Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 1.097

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de enero de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "MARIA MAGDALENA", ubicado en la calle principal de acceso al Barrio Abdon Calderon de la Parroquia y Cantón Manta, antiguo Sitio El Cercado del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000069389	Calderon Castaño María Magdalena	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000069393	Falcones Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000069391	Reyes Reyes Margara Narcisa	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1600	18-sep-1997	967	968

Plano

Inscrito el: miércoles, 05 de febrero de 2014

Tome: 1 Folio Inicial: 227 - Folio Final: 229
 Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 1.098
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de enero de 2014

Escritura/Dicto/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO MARIA MAGDALENA...

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

Ciudad	Cédula o R.M.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000069389	Calderon Castaño Maria Magdalena	Soltero	Manta
Propietario	80-000000069393	Palcunes Salazar Segunda Lucrecia	Soltero	Manta
Propietario	80-000000069391	Reyes Reyes Margara Narcisa	Soltero	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio final
Propiedades Horizontales	3	05-feb-2014	52	70

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 16:25:14 del miércoles, 02 de febrero de 2014

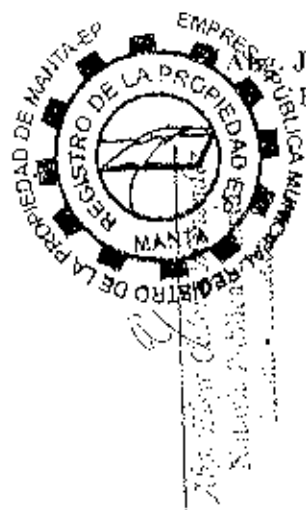
A petición de: Maria Calderon Castaño

Elaborado por: Maria Asunción Cedeno Chavez
 130699882-7



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.



Jaime E. Delgado Intriago
 Firma del Registrador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

102

COMPROBANTE DE PAGO

0045131

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : FALCONES SALAZAR SEGUNDA LUCRECIA
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO MARIA MAGDALENA DEPTO. 101
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 292216
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 14/02/2014 08:31:36

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR



TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: JUEVES, 16 DE MAYO DE 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0062855

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en: SOLAR Y CONTRUCCION
perteneciente a: MARGARA REYES REYES/MARIA CALDERON CASTAÑO/SEGUNDA FALCONES SALAZAR
ubicada en: EDIFICIO MARIA MAGDALENA DPTO. 101
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$9043.84 NUEVE MIL CUARENTA Y TRES 84/CENTAVOS
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE SUBDIVISION.

RCAÑARTE

Manta, de 25 FEBRERO del 2014

[Firma]
RCAÑARTE
Rectoría Municipal

Director Financiero Municipal





CERTIFICADO DE AVALÚO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

Nº 0110708 Fecha: 17 de febrero de 2014

No. Electrónico: 19834

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: 1-11-14-15-001

Ubicado en: EDIFICIO MARIA MAGDALENA DPTO.101

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 34,16 M2

Área Comunal: 7,3700 M2

Área Terreno: 23,7500 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1305609768	MARGARA NARCISA REYES REYES
1306445980	MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO
1301599179	SEGUNDA LUCRECIA FALCONES SALAZAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 593,75

CONSTRUCCIÓN: 8450,09

9043,84

Son: NUEVE MIL CUARENTA Y TRES DOLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; sólo 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 establece el período 2014 - 2015".

Arq. Daniel Párrn Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 11.25

Nº 0090280

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 CALDERON CASTAÑO MARIA MAGDALENA

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad

Manta, 13 de febrero 14 de 20

VALIDO PARA LA CLAVE
1111415001 EDIFICIO MARIA MAGDALENA DPTO.101
Manta, 13 de febrero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Miguel Macías García
TESORERO MUNICIPAL



4
Nº 0090280
Miguel Macías García
TESORERO MUNICIPAL



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0045129

102

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC:

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN :

CALDERON CASTAÑO MARIA MAGDALENA

EDIFICIO MARIA MAGDALENA DPTO. 201

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

CAJA:

FECHA DE PAGO:

292221

MARGARITA ANCHUNDIA L

14/02/2014 08:35:38



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VÁLIDO HASTA: JUEVES, 15 de mayo de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0062854

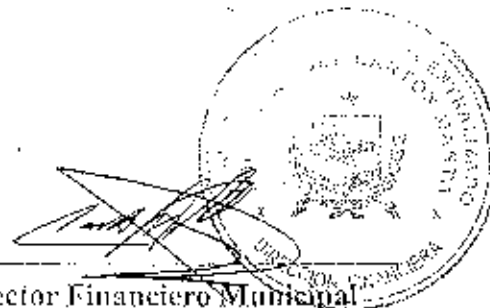
LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios RURAL
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONTRUCCION
por pertenencia MARIA GARA REYES REYES/MARIA CALDERON CASTAÑO/SEGUNDA FALCONES SALAZAR
ubicada EDIFICIO MARIA MAGDALENA DPTO. 203
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
\$6908.34 SE S MIL NOVECIENTOS OCHO 34/CENTAVOS
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE SUBDIVISION.

RCAÑARTF

9
CANTON MANTA
DIRECCION FINANCIERA
Calle 10 de Agosto
2014

Manta, de 25 FEBRERO del 2014.



Director Financiero Municipal



CERTIFICADO DE AVALÚO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 11070

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 011070 Fecha: 17 de febrero de 2014

No. Electrónica: 19842

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: 1-11-14-15-003

Ubicado en: EDIFICIO MARIA MAGDALENA DPTO.201

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 33,74 M2

Área Comunal: 7,2800 M2

Área Terreno: 23,4600 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1305609768	MARGARA NARCISA REYES REYES
1306445980	MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO
1301599179	SEGUNDA LUCRECIA FALCONES SALAZAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 586,50

CONSTRUCCIÓN: 6321,84

6908,34

Son: SEIS MIL NOVECIENTOS OCHO DÓLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; sólo 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".

[Firma]
Ana María García Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0090282

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Apelación 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 CALDERON CASTAÑO MARIA MAGDALENA. Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 13 de febrero 14 de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1111415003 CALDERON CASTAÑO MARIA MAGDALENA
Manta, trece de febrero del dos mil catorce

MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL



2014-02-13
Manta - Ecuador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: **102** RUC: 1360020070001 **COMPROBANTE DE PAGO**
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12 0045130
Teléfono: 2621777 - 2611747

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: REYES REYES MARGARA NARCISA
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO MARIA MAGDALENA SUITE 102
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 292218
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 14/02/2014 08:33:23



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00
VALIDO HASTA: Jueves, 15 de mayo de 2014 CERTIFICADO DE SOLVENCIA		

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL: CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.-25

Nº 0062853

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO, en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONTRUCCION
denominación: MARGARA REYES REYES/MARIA CALDERON CASTAÑO/SEGUNDA FALCONES SALAZAR
ubicada: EDIFICIO MARIA MAGDALENA SUITE 102
cuyo: AVALUO COMERCIAL PRESENTE, asciende a la cantidad
de: \$4593.86 CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES 86/CENTAVOS
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE SUBDIVISION.

RCAÑARTE

Manta, de 25 FEBRERO del 2014



Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 11-25

Nº 0110773

No. Certificación: 110773

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 18 de febrero de 2014

No. Electrónico: 19861

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: 1-11-14-15-002

Ubicado en: EDIFICIO MARIA MAGDALENA SUITE 102

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 20,44 M2

Área Comunal: 4,4100 M2

Área Terreno: 14,2100 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1805609768 MARGARA NARCISA REYES REYES

1306445980 MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO

1301599179 SEGUNDA LUCRECIA FALCONES SALAZAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	355,25
CONSTRUCCIÓN:	4238,61
	4593,86

Son: CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES DOLARES CON OCHENTA Y SEIS 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 Bimbo 2014-2015".

Arq. Daniel F. Salazar

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 18/02/2014 9:05:38



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

ESD-1-25

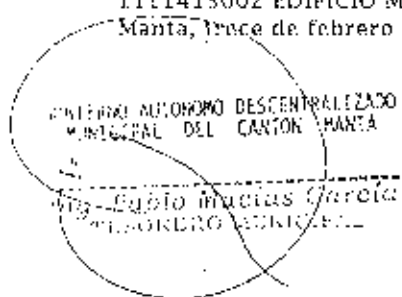
Nº 0090281

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 CALDERON CASTAÑO MARIA MAGDALENA.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 13 de febrero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1111415002 EDIFICIO MARIA MAGDALENA SUITE 102
Manta, trece de febrero del dos mil catorce



RECEBIDO
TESORERIA MUNICIPAL
CANTON MANTA
13/02/2014

NOTARIA CUARTA-MANTA DECLARACION DE VOLUNTAD



En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los veinticinco días del mes de Febrero del año dos mil catorce, ante mí **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen a la celebración de la presente **DECLARACION DE VOLUNTAD**, la señora **MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO**, portadora de su cédula de ciudadanía números 130644598-0, de estado civil soltera, capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, quien advertida por la señora Notaria de la obligación que tiene de decir la verdad, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, proceden a rendir la siguiente declaración.

"Que mis generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaro que soy propietaria de un departamento signado con el número 201, ubicado en el edificio denominado "MARIA MAGDALENA", localizado en el Barrio Abdon Calderón de la Parroquia y cantón Manta, declaro además que este edificio no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alcuotas, expensas, gastos administrativos, y, falta de reglamento interno del edificio.- Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad".- Leída que le fue su declaración se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la señora Notaria que da fe.-

MARIA MAGDALENA CALDERON CASTAÑO
C.C.N.- 130644598-0



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



NOTARIA CUARTA-MANTA
DECLARACION DE VOLUNTAD



En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los veinticinco días del mes de Febrero del año dos mil catorce, ante mi **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen a la celebración de la presente **DECLARACION DE VOLUNTAD**, la señora **MARGARA NARCISA REYES REYES**, portadora de su cédula de ciudadanía números 130560976-8, de estado civil soltera, capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, quien advertida por la señora Notaria de la obligación que tiene de decir la verdad, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, proceden a rendir la siguiente declaración:

"Que mis generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaro que soy propietaria de un departamento signado con el numero 102, ubicado en el edificio denominado "MARIA MAGDALENA", localizado en el Barrio Abdon Calderón de la Parroquia y cantón Manta, declaro además que este edificio no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Gastos correspondientes, por lo que eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alícuotas, expensas, gastos administrativos, y falta de reglamento interno del edificio.- Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad".- Leída que le fue su declaración se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la señora Notaria que da fe.-

Margara Reyes R.
MARGARA NARCISA REYES REYES
C.C.N. 130560976-8



Elsye Cedeño Menéndez
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



COPIA
130560976-8

NOTARIA CUARTA-MANTA
DECLARACION DE VOLUNTAD



En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los veinticinco días del mes de Febrero del año dos mil catorce, ante mí **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen a la celebración de la presente **DECLARACION DE VOLUNTAD**, la señora **SEGUNDA LUCRECIA FALCONES SALAZAR**, portadora de su cédula de ciudadanía números 130159917-9, de estado civil soltera, capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, quien advertida por la señora Notaria de la obligación que tiene de decir la verdad, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, proceden a rendir la siguiente declaración:

"Que mis generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaro que soy propietaria de un departamento signado con el número 101, ubicado en el edificio denominado "MARIA MAGDALENA", localizado en el Barrio Abdon Calderón de la Parroquia y cantón Manta, declaro además que este edificio no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alcuotas, expensas, gastos administrativos, y, falta de reglamento interno del edificio.- Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad".- Leída que le fue su declaración, se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la señora Notaria que da fe.-y

Lucresia Falcones

SEGUNDA LUCRECIA FALCONES SALAZAR
C.C.N.- 130159917-9

Elsye Cedeño

Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CULACIÓN

130159917-9

CIUDAD: MANTA
AFILIACIÓN: FALCONES SALAZAR SEGUNDA LUCRECIA
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2014-01-17
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2040-01-17

PROFESIÓN: QUEHACER DOMESTICO

V1833V2272

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONDICIONALES DE VOTACIÓN

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
SECCIONES SECCIONALES 11-FEB-2014

037
037-0268
1301599179

NÚMERO DE CERTIFICADO: 037-0268
CEJULA: 1301599179

FALCONES SALAZAR SEGUNDA LUCRECIA

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA
PASADURA
ZONA

1
1

Presidencia de la Junta

67
Notaria Cuarta del Cantón Manta
Manta - Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION PERSONAL

130644598-0

CEDULA

MANABI

PROVINCIA

MANTA

CANTON

ESTADO CIVIL SOLTERA

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION PERSONAL

130644598-0

CEDULA

MANABI

PROVINCIA

MANTA

CANTON

ESTADO CIVIL SOLTERA

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23 FEB 2014

017-0034

1306445980

NUMERO DE CERTIFICADO

CEDULA

CALDERON CASTAÑO MARIA MAGDALENA

MANABI

PROVINCIA

MANTA

CANTON

CIRCUNSCRIPCION 1

MANTA

PARROQUIA 1

ZONA

Lola Lisette Calderon Z

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



ECUATORIANA***** V433311122

SOLTERO

PRIMARIA COSTURERA/O

SEGUNDO EUGENIO REYES REYES

MARGADA REYES NAVARRETE

MANTA 20/01/2012

20/01/2024

REN 4220299





REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL

IDENTIFICACIÓN Y CEDULA

CIUDADANIA 130560976-8

REYES REYES MARGARA NARCISA

MANTAB/MANTA/MANTA

17/06/1968

0001 0002 0009 17

MANTAB/MANTA

SAN LORENDO 1968

Margara Reyes R.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES SECCIONALES 27-FEB-2014

086 086-0262 1305609768

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

REYES REYES MARGARA NARCISA

MANTAB PROVINCIA

MANTA CIRCUNSCRIPCIÓN 1

MANTA MANTAB

MANTAB ZONA 1

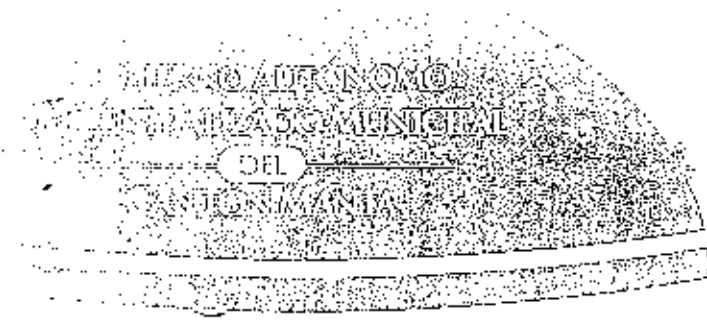
[Signature]

PRESIDENTE DE LA JUNTA

Notaria Pública Cuarta

Mante - Ecuador





No. 2215-SM-SMC
Manta, Diciembre 19 de 2013

Señora
María Magdalena Calderón Castro
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 035-AIC-M-IEB-2013, de fecha 19 de Diciembre de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen del Edificio denominado "MARIA MAGDALENA", de propiedad de las Srtas. María Magdalena Calderón Castaño, Segunda Lucrecia Falcones Salazar y Margara Narcisca Reyes Reyes, ubicado en el Barrio Abdón Calderón de la parroquia y cantón Manta, con Clave Catastral N°111415000.

Sin otro particular, suscribo.

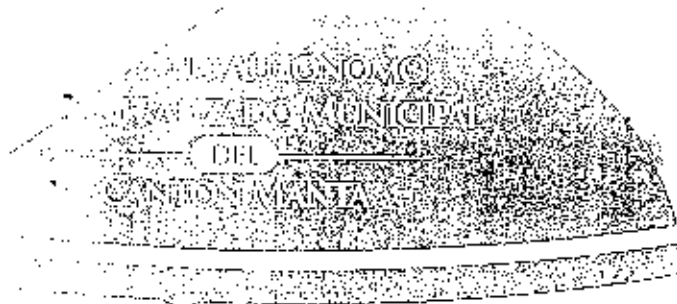
Atentamente.

Soraya Mera Cedeño
Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



Katerin M

Impreso en Ecuador
Teléfono: 091 737 2311-476-2311-558



RESOLUCION No. 035-ALC-M-JEB-2013
PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "MARIA MAGDALENA"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el Artículo 69 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

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

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

Que, la Sra. María Magdalena Calderón Castaño mediante comunicación de fecha 25 de septiembre de 2013, signada con el trámite No. 8544 solicita se declare en Régimen de Propiedad Horizontal al edificio "MARIA MAGDALENA" ubicado en el barrio Abdón Calderón del cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 12452-DPUM-JCV/PH. No. 028, de fecha diciembre 09 de 2013, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Jeneth Cedeño Villavicencia, presenta informe técnico en los siguientes términos:

En fe y Ley, en Manta, 11 de febrero de 2014.

Ing. Jaime Estrada Bonilla



Pág.2.- Resolución No. 035-ALC-M-JEB-2013 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MARÍA MAGDALENA"

ANTECEDENTES: Las señoritas Maria Magdalena Calderón Castaño, Segunda Lucrecia Falcones Salazar y Margara Narcisa Reyes Reyes son propietarias de un bien inmueble de 61,42 m2 con Clave Catastral N°. 1111415000, ubicado en el Barrio Abdón Calderón de la parroquia y Cantón Manta (Sitio anteriormente conocido como El Cercado), adquirido mediante escritura inscrita el 18 de septiembre de 1997 y autorizada por la Notaría Primera del cantón Manta el 13 de junio de 1997; sobre el cual se ha construido el edificio denominado "MARÍA MAGDALENA", conforme lo documenta el Certificado Municipal de Permiso de Construcción N° 696-3045-38841 para una vivienda de dos plantas emitido el 28 de noviembre de 2013.

De acuerdo a certificado actual emitido por el Registrador de la Propiedad, el citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos..

• DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El Edificio "MARÍA MAGDALENA" se compone de un bloque que incorpora ambientes distribuidos en diferentes niveles acorde a la pendiente natural del terreno signados como:

DEPARTAMENTO 101: Desarrollado en los niveles +/-0,00 m y -0,80m.

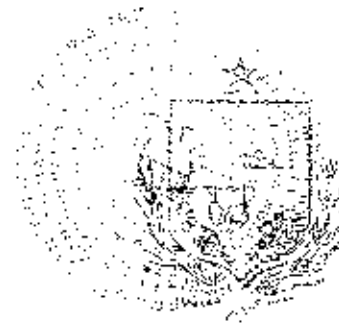
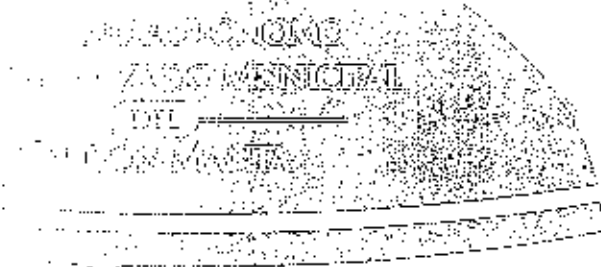
SUITE 102: Desarrollado en nivel -1,20m.

DEPARTAMENTO 201: Desarrollado en el nivel +4,80;...existiendo para cada una de ellos las respectivas áreas comunes de ductos y de circulación peatonal señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos adjuntos.

• ÁREAS GENERALES

Área total de Terreno:	61,42 m2
Total de Área Común:	19,06 m2
Área Neta Vendible:	88,34m2
Área Total	107,40m2

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 538
Fax: 2611 714



Proclama Resolución No. 015-ALC-M-1EB-2013 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MARÍA MAGDALENA"

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

RESUELVE:

1. Declarar en Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "MARÍA MAGDALENA" ubicado en el Barrio Abdón Calderón de la parroquia y cantón Manta, con Clave Catastral N° 111415000.
2. Las Direcciones de Planeamiento Urbano, Avalúos y Catastros realizarán el trámite correspondiente en cumplimiento de la Presente Resolución considerando los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. La Secretaría General notificará con esta resolución a la parte interesada y a las direcciones Municipales inmersas en el trámite.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los diecinueve días del mes de diciembre de 2013

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



Notado por el Jefe de Oficina
Mante - Ecuador

Transmitido por el Jefe de Oficina
Mante - Ecuador

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Esta constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÁREA COMÚN.

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de techado de su local o departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales, que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la suma de las áreas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas, hallas y terrazas de cubiertas.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.
- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.

3.2.- SUITE 102.

Desarrollada en el nivel $- 1,20m$, se encuentra conformada por los espacios de sala-comedor-cocina y dormitorio con baño privado. Se accede a ella directamente desde la calle pública; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta de losa

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera en parte con el área común de escalera y en otra parte con el departamento 101 en $6,28m$.

Por el Sur: Lindera con la propiedad del Sr. Luis Castaño en $5,55m$.

Por el Este: Lindera con la calle pública en $3,75m$.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en $1,20m$ y lindera con la lindera con la propiedad de N. Carrillo; desde este punto gira hacia el Este en $0,75m$; desde este punto gira hacia el Sur en $2,05m$ y lindera en sus dos extensiones con el área común de ducto.

Área total: $20,44m^2$



3.3.- DEPARTAMENTO 201.

Desarrollado en el nivel $+ 4,80m$, se encuentra conformado por los espacios de balcón, sala-comedor-cocina y dormitorio con baño privado. Se accede a él desde el área común de hall-escalera; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta final de la edificación

Por abajo: Lindera en parte con el departamento 101 y en otra parte con vacío hacia la calle pública

Por el Norte: Lindera en parte con vacío hacia la calle pública en $1,00m + 5,55m$ y lindera con vacío hacia la propiedad de la señora Cruz María Bravo

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en $0,70m$ y lindera con vacío hacia la calle pública; desde este punto gira hacia el Norte en $0,05m$; desde este punto gira hacia el Oeste en $6,58m$ y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera y circulación.

Por el Este: Lindera con vacío hacia la calle pública en $5,15m$

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en $2,30m$; desde este punto gira hacia el Oeste en $0,75m$ y lindera en sus dos extensiones con el área común de ducto; desde este punto gira hacia el Sur en $2,30m$ y lindera con vacío hacia la propiedad de N. Carrillo.

Área total: $33,74m^2$

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1 - CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "MARIA MAGDALENA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMUN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA	54,60	0,82	61,42
PLANTA ALTA	33,74	12,24	45,98
TOTALES			107,40



MUNICIPALIDAD DE SANTA MARTA
DPTO: MAGDALENA URBANO

Aprobación de P.º No. 028

Fecha: 19 de Diciembre 2012

Proyecto: PLAN DE MANEJO URBANO

4.2.- AREAS GENERALES

4.3.- TERRENO:

61,42

4.4.- TOTAL DE AREA NETA:

88,34

4.5.- AREA COMUN TOTAL:

19,06

4.6.- AREA TOTAL:

107,40

MUNICIPALIDAD DE SANTA MARTA
Planificación Urbana, Permisos,
Licencias y Asesoría

REVISADO

Fecha: 19 de Diciembre 2012

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALICUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "MARIA MAGDALENA"					
LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO 101	34,16	0,3867	25,75	7,37	41,53
SUITE 102	20,44	0,2314	14,21	4,41	24,85
DEPARTAMENTO 201	33,74	0,3819	33,46	7,28	41,02
TOTAL GENERAL	88,34	1,0000	61,42	19,06	107,40

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "MARÍA MAGDALENA" se encuentra ubicado en la calle principal de acceso al Barrio Abdón Calderón de la parroquia y cantón Manta, antiguo sitio El Cercado, posee la Clave Catastral No. 1111415000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque que incorpora ambientes distribuidos en diferentes niveles acorde a la pendiente natural del terreno señalados como:

DEPARTAMENTO 101: Desarrollado en los niveles $\pm 0,00m$ y $- 0,80m$

SUITE 102: Desarrollado en el nivel $- 1,20m$

DEPARTAMENTO 201: Desarrollado en el nivel $+ 4,80m$

... existiendo para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de ductos y de circulación peatonal señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos adjuntos.

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

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

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de

instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada. La terraza se convierte también de bien exclusivo toda vez que será permitido el acceso únicamente para el último departamento (501), a través de una escalera que será de uso particular.

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

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

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

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

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

CAPITULO 4.

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.

- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- 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 ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o antiequitas, 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 departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

AMBIENTE	PORCENTAJE
DEPARTAMENTO 101	38,67
SUITE 102	23,14
DEPARTAMENTO 201	38,19
TOTAL	100,00



CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indicar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, predicciones, vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que, a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Honrar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecciosa contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular

del local o departamento, en caso de que intrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar con cortinas de la misma calidad y color.



CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

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

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a

los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Toda impugnación sólo podrá interponerse dentro de los diez días subsiguientes a la notificación que iniciare al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias o Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa propia propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y de lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

- 
- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
 - b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
 - c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
 - d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
 - e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
 - f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
 - g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
 - h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.

7. Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine su período.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
12. 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 todo caso las resoluciones aprobadas tendrán y genera inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

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

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente.



por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí que sea mayor de edad.

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

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

- b) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- c) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticreúcos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y de más datos.
- d) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- e) Atender con prontitud, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- f) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardería y demás trabajadores del edificio.
- g) Controlar y supervisar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- h) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- i) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- j) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del directorio.
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- l) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el 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 recaen en el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

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

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

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


Arq. Orlando Vélez A.
Reg. Prof. C. A. E. - G - 4797



ESTAS 27 FOLIOS ESTÁN
IDENTIFICADOS POR EL
D. Mario Castro, el número 9

LA PRESENTE AUTORIZACIÓN Y ANOTADA CONFORME CON EL
LIBRO CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL
QUE ME REMITO A PETICIÓN DE PARTE INTERESADA.
FUE ENTREGADO ESTE CUARTO TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO
DÍA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA NÚMERO:
14.13.000417.1003. DOY FE. *g*



Mario Castro
Notario Público del Estado de México
D.F.
D. Mario Castro