

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

CROQUIS

ESTADO DE SERVICIO DE
REGISTRACION DE LA PROPIEDAD

INSTRUMENTO DE REGISTRO

CI. AUF. CATASTRAL

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

DATOS GENERALES

- 1 ZONA SEGUN CATEGORIA DE SUELO
- 2 ZONA HOUCENFAN
- 3 ZONA SEGUN VALOR

COORDENATA CA DIRECCION PERIENRO LA CALLE LINDERO DE NUMERO

DATOS DEL LOTE

FRONTES NIVEL DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE PRESENTE

- 1 LOTE INTERIOR
- 2 POR PASADIZO PEATONAL
- 3 POR PASADIZO VEHICULAR
- 4 POR CALLE
- 5 POR VALLA
- 6 POR LA PLAZA
- 7 POR LA PLAZA

CONDICIONES DE LA VIA PUBLICA

- 1 ANCHO
- 2 LARGO
- 3 MATERIAL DE PAVIMENTO

- 1 A.D. TIENE
- 2 ENTRENAMIENTO O PRACTICAZO PRO
- 3 DE ADOQUIN O BALCONA

REDES PUBLICAS EN LA VIA

- 1 AGUA POTABLE
- 2 SI EXISTE
- 3 NO EXISTE

- 1 ACANTIBILLADO
- 2 SI EXISTE
- 3 NO EXISTE

- 1 ENERGIA ELECTRICA
- 2 SI EXISTE
- 3 NO EXISTE

- 1 ALUMBRADO PUBLICO
- 2 SI EXISTE
- 3 NO EXISTE

DIRECCION: Ciudad del Sur

NO. 01-0202

DISEÑO CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO

- 1 SOBRESALTA LA RASANTE
- 2 BAJO LA RASANTE

SERVICIOS DEL LOTE

- 1 AGUA POTABLE
- 2 SI EXISTE
- 3 NO EXISTE

- 1 ELECTRICIDAD
- 2 SI EXISTE
- 3 NO EXISTE

CONDICIONES FORMALES DEL LOTE

- 1 AREA
- 2 PERIMETRO
- 3 LONGITUD DEL PERIENRO

VALOR DEL LOTE

- 1 VALOR DEL LOTE
- 2 SI EXISTE
- 3 NO EXISTE

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

- 1 CON EDIFICACION
- 2 SIN EDIFICACION

USO DEL AREA SIN EDIFICACION

- 1 ABO
- 2 COMERCIALIZACION
- 3 OTRO USO

NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS

- 1
- 2
- 3

NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION

- 1
- 2
- 3

TOTAL DE BLOQUES

- 1
- 2
- 3



OBSERVACIONES
SE OBSERVA
34010
de PP
10-01

1340114

Ciudad del Mar
S/R

01-02C2 P-05-02

ZAMBRANO

10-01-2015

PROP. MONTONAL
CONJUNTO PAZ Y FIDELIDAD

CONDOMINIO

PROYECTO
PARA PASAJE VEHICULAR
POR C/...
POR...

PROYECTO
PARA PASAJE VEHICULAR
POR C/...
POR...

PROYECTO
PARA PASAJE VEHICULAR
POR C/...
POR...

PROYECTO
PARA PASAJE VEHICULAR
POR C/...
POR...

PROYECTO
PARA PASAJE VEHICULAR
POR C/...
POR...

PROYECTO
PARA PASAJE VEHICULAR
POR C/...
POR...

PROYECTO
PARA PASAJE VEHICULAR
POR C/...
POR...

16 obs de la clase
1340114 con fact
etc etc etc etc etc
10-01-14

Sello Subdiv. Simón Bolívar 6.2/11-1/14



13/07/15



Factura: 002-002-000010495

20151308004P04059

NOTARIO(A) ELSYE FAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308004P04059					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALICUOTAS TOTALES DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		10 DE SEPTIEMBRE DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural:	PAZMIRO ALMEIDA HUGO FABIAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDLLA	1705888888	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que reopresenta
UBICACION							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PROTOCOLIZACION 20151308004P04059

FECHA DE OTORGAMIENTO: 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2015

OTORGA: NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTO PROTOCOLIZADO:

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
PAZMIRO ALMEIDA HUGO FABIAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDLLA	1705888888

OBSERVACIONES:

Notaría Pública Cuarta - Ecuador

COPIA



CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón

Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves diez de septiembre del año dos mil quince, ante mí,

abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparece y declara, el señor **HUGO FABIAN**

PAZMIÑO ALMEIDA, por sus propios derecho, casado con disolución de la sociedad conyugal, según documento que se adjunta, a

quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía número uno siete cero cinco ocho nueve

nueve seis ocho guión ocho. cuya copia agrego a esta escritura; El compareciente es de Nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y

domiciliado en esta ciudad de Manta.- advertido que fue por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura de

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO, así como examinada que fue

en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni

promesa o seducción, me pide que eleve a categoría de escritura pública, el texto de la presente minuta, cuyo tenor

E. Cedeño
Abg. Elsy Cedeño Menéndez,
Notaria Pública Cuarta
del Cantón Manta, Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí



literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.**- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de **CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, el señor **HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA**, por sus propios derechos. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, casado con disolución de la sociedad conyugal, domiciliado en esta ciudad de Manta, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- Declara el compareciente, que es dueño y propietario de un lote de signado con el número 01-02C2P-05-02, de la parroquia y cantón Manta, en la Urbanización Ciudad del Mar, terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE**, Trece metros veintitrés centímetros y vía Uno, **POR ATRÁS**, Veintiún metros diecinueve centímetros y área verde, **POR EL COSTADO DERECHO**, Treinta y seis metros doce centímetros y lote 01-02C2p-05-01, **POR EL COSTADO IZQUIERDO**, Treinta y cinco metros noventa y ocho centímetros y lote 01-4C2P-03.- Con una superficie total de

SEISCIENTOS DIECISIETE COMA NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.- Este predio fue adquirido conjuntamente con el Steve Herby Hofsaess, por compra que le hicieron a la señora Silvia Cedeño Chang y cónyuge, según consta de la escritura de Compraventa, celebrada en la Notaria Cuarta de Manta, el cinco de agosto del dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el diecinueve de agosto del dos mil trece.- Con fecha siete de octubre del dos mil catorce se encuentra inscrita escritura de subdivisión de un lote de terreno celebrado en los señores Steve Herby Hofsaess y Hugo Fabian Pazmiño Almedia, contrato realizado en la Notaria Cuarta de Manta el veintitrés de septiembre del dos mil catorce, correspondiéndole al señor Hugo Pazmiño Zambrano el lote de terreno signado con el número 01-02C2P-05-02, de la parroquia y cantón Manta, en la Urbanización Ciudad del Mar.- **TERCERA:**

DE LA EDIFICACION.-a) El compareciente por sus propios derechos y en su calidad invocada manifiesta que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de los antecedentes, han construido un Conjunto al se ha denominado "PAZMIÑO ZAMBRANO" ubicado en Urbanización Ciudad del Mar, signado con el número 01-

Oficio
Abby E. Gye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Macabí



02C2P-05-02, de la parroquia y cantón Manta, sobre el cual se ha construido el Conjunto PAZMIÑO ZAMBRANO y de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características en su distribución: El Conjunto PAZMIÑO ZAMBRANO, se compone de dos plantas que son: Planta baja y subsuelo; y, de las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente escrito. Con las siguientes áreas generales: Área total de Terreno: seiscientos diecisiete coma novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados, área neta de setecientos catorce metros cuadrados; área común de ciento veintiocho coma cuarenta y dos metros cuadrados; y, área total de ochocientos cuarenta y dos coma cuarenta y dos metros cuadrados.- b) Mediante Resolución Administrativa Número: 0028-ALC-M- JOZC, de fecha seis de ^{agosto} ~~agosto~~ del ~~dos mil~~ quince, emitido el Ing. JORGE ORLEY ZAMBRANO CEDEÑO, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, se autoriza al peticionario continuar con el trámite de aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, signado con el número 01-02C2P-05-02, de la parroquia y

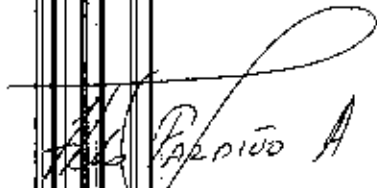
cantón Manta.- **CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, el señor **HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA**, declara que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado Conjunto denominado "PAZMIÑO ZAMBRANO", singularizado en la cláusula tercera de este contrato, otorgándosele la clave catastral número uno tres cuatro cero uno uno cuatro cero cero cero; todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alicuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura.

Esta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y diligencias que se incorpora queda elevada a escritura pública todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en

Quinta
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notario Público Cuarta
Manta - Manabí



todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada GABRIELA ECHEVERRIA MACIAS, matricula número : Trece guión dos mil cinco guión sesenta y uno. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE. *E*



HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA
C.C.No. 170589968-8



Abg. Elsy Cedeño Menéndez
NOTARIA PUBLICA CUARTA DE MANTA



Res...



CUERPO DE BOMBEROS DE MANIA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL COMPROBANTE

CIFRUC:
NOMBRES : PAVELINO ALEJANDRO FIGUEROA FARIAN
RAZÓN SOCIAL: CRB. CIUDAD DEL MAR LT. 01-02 C2
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 388448
CAJA: SANCHEZ ALVARADO EMETIA
FECHA DE PAGO: 10/09/2015 09:11:44



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00	TOTAL A PAGAR	3.00

NOTA: Este comprobante no tendrá validez sin el registro de pago.
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Quintero
Notaría Pública Cuarta
Mania - Ecuador



ACTA DE MATRIMONIO



En la ciudad de Santa Fe a los 05 días del mes de Agosto del año 1928.
 El que suscribe, Jefe de Registro Civil existiendo la presente acta de inscripción, declara que el matrimonio que se celebra es el siguiente:

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: Benigno de Larrea
 a nacido en Salta, el día 02 de mes de Agosto del año 1893, de nacionalidad Argentina
 con Cédula N° 1303206 PA - A domiciliada en Monte
 anterior Salta y de Rosa Elisavinda Pariza Vidale
 y de Monte, de Argentino

En este matrimonio se levantaron a su vez dos copias una de las cuales una de ellas quedará en el expediente para su archivo y otra de ellas se entregará a los contrayentes. La presente acta fue dictada en el día y lugar expresados y en presencia de los señores

En presencia de Don Alfonso Alfonso Mateo Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso
 Jefe de Oficina

Se declara la validez de este matrimonio mediante subsistencia del consentimiento de las partes con fecha 05 de Agosto del año 1928 cuya copia se archiva.
 Juez Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso
 de Monte
 Jefe de Oficina

Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso
 OBSERVACIONES:
Se declara la validez de este matrimonio mediante subsistencia del consentimiento de las partes con fecha 05 de Agosto del año 1928
El contrayente Benigno de Larrea de Salta es hijo de Don Benigno Larrea y Rosa Elisavinda Pariza Vidale
La presente acta fue dictada en el día y lugar expresados y en presencia de los señores
 Jefe de Oficina Alfonso
 Jefe de Oficina Alfonso
 Jefe de Oficina Alfonso
 Jefe de Oficina Alfonso
 Jefe de Oficina Alfonso

En presencia de Don Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso
 Jefe de Oficina
 Se declara la validez de este matrimonio mediante subsistencia del consentimiento de las partes con fecha 05 de Agosto del año 1928 cuya copia se archiva.
 Juez Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso
 de Monte
 Jefe de Oficina

En presencia de Don Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso
 Jefe de Oficina
 Se declara la validez de este matrimonio mediante subsistencia del consentimiento de las partes con fecha 05 de Agosto del año 1928 cuya copia se archiva.
 Juez Alfonso Alfonso Alfonso Alfonso
 de Monte
 Jefe de Oficina
 OBSERVACIONES:
Se declara la validez de este matrimonio mediante subsistencia del consentimiento de las partes con fecha 05 de Agosto del año 1928
El contrayente Benigno de Larrea de Salta es hijo de Don Benigno Larrea y Rosa Elisavinda Pariza Vidale
La presente acta fue dictada en el día y lugar expresados y en presencia de los señores
 Jefe de Oficina Alfonso
 Jefe de Oficina Alfonso
 Jefe de Oficina Alfonso
 Jefe de Oficina Alfonso
 Jefe de Oficina Alfonso



Manta G A D



No. 1365-SM-S-PGL
Manta, Agosto 17 de 2015

Arquitecto
Hugo Pazmiño Almeida
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 028-ALC-M-IOZC-2015 de fecha 14 de Agosto de 2015 emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida y señora, ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 01-02C2P-05-02 de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1340114000.

Acentamento,

Patricia González López
S.F. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)

María M.

Jorge Cedeño Menéndez
Jorge Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec
[@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
[@MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)
youtube.com/MunicipioManta



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0028-ALC-M-JOZC APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO "PAZMIÑO ZAMBRANO"

Administración Ing. Jorge Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las



edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12”;

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

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alcuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alcuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alcuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del Cantón Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Finanzas y Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la realización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Quié:
 Dirección Municipal de Planeamiento Urbano
 Calle 9 y Avenida 4
 Manta, Cantón Manta, Provincia de Manabí
 Ecuador

Resolución No. 0028-ALC-M-JOZC/Propiedad Horizontal Conjunta "Pazmiño Zambrano"





que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retorne el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, suscrita por el señor Hugo Pazmiño Almeida, solicita la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO" ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar.

Que, mediante Oficio No. 0755-DPOT-JOC, de fecha 05 de agosto de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Crocco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, indica que con respecto a la solicitud de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal a la propiedad del señor Hugo Pazmiño Almeida, ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 01-02C2p-05-02 en donde ha construido dos viviendas unifamiliares de acuerdo al reglamento interno permitido de la Urbanización y aprobado por el departamento de Planificación del Municipio de Manta, informa:

1.- ANTECEDENTE: Que, el señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, es propietario de un bien inmueble de 617,945m², ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, lote signado con el número 01-02C2P-05-02 clave catastral No. 1340114000, Parroquia Manta, Cantón Manta. Que el título de crédito No. 00367761 del año 2015, especifica un predio de 617,95m², con clave catastral No. 1340114000. Que, el certificado de solvencia emitido por la Registraduría de la Propiedad con fecha 04 de mayo de 2015, el predio descrito anteriormente se encuentra libre de gravamen. Con línea de fabrica No. 1218-7244-47698 y permiso de construcción No. 002-7272-47753 de fecha 07-01-2015, Que de acuerdo al memorando No. 0831-DACRM-DCR-15 de fecha julio 31/2015, la Dirección de Avalúos, Catastros y Registro, en su parte pertinente señala: "... La propiedad de código catastral 1340114000 se encuentra ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar lote 01-02C2P-05-02, área del predio 617,945, de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, dicho código catastral a la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO.

El Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", se compone de dos plantas que son: planta baja y subsuelo; y, de las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.



3.- AREAS GENERALES

• AREA TOTAL DE TERRENO:	617,945m ²
• AREA NETA:	714,00m ²
• AREA COMUN:	128,42m ²
• AREA TOTAL:	842,42m ²

Nota: Las terrazas 01.02 y el patio 02 por su carácter de abiertas se prorratean en el 50%, originando que sus áreas sean 18,44m²; 7,55m² y 66,38m², respectivamente, resultando un área neta vendible de 621,35m²; y, será utilizado en el cuadro de alicuotas

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", y, por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la declaratoria de propiedad horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO, de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, cuya clave catastral es No. 1340114000 ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 01-02C2P-05-02 de la Ciudad de Manta.

Que, mediante memorando No. 1653-DGJ-GVG-2015, de fecha 07 de agosto de 2015, suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Sindico Municipal (S), emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobena, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Hugo Pazmiño Almeida; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, emitir resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO PAZMIÑO", de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida y ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar lote 01-02C2P-05-02 de la Parroquia Ciudad del Mar, Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1340114000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

Apellido:
 Nombre:
 Cédula:
 Cargo:
 Firma:
 Fecha:



Resolución No. 002B-ALC-M-JOZC/Propiedad Horizontal Conjunto "Pazmiño Zambrano"

Página 4



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

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida y señora, ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 01-02C2P-05-02 de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1340114000; esto, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

SEGUNDO: Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

TERCERO: Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

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


Ing. Jorge Zambrano Cedeno

ALCALDE DEL GADMC-MANTA



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CIDADANIA

IDENTIFICACION Y CIDADANIA

1705899688

PAZMINO ALMEIDA
 RUGO FABIAN
 GONZALEZ SUAREZ

FECHA DE NACIMIENTO: 1962-07-20
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO Civil: Casado
 AMANDA DEL ROCIO
 ZAMBRANO RUIZ

REGISTRO CIVIL SUPERIOR
 PAZMINO ALMEIDA RUGO FABIAN
 GONZALEZ SUAREZ
 FECHA DE NACIMIENTO: 1962-07-20
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO CIVIL: CASADO
 AMANDA DEL ROCIO
 ZAMBRANO RUIZ

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ENEC-GRAL

CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES NACIONALES 12-FEB-2014

003

003 - 0153 1705899688

NUMERO DE IDENTIFICACION: 1705899688
 NOMBRE: PAZMINO ALMEIDA RUGO FABIAN

MANA: MANTA
 CIRCUNSCRIPCION: MANTA
 PARROQUIA: ZONA

SECRETARIO DE LA JUNTA

E. Cedeño
 Abg. Elyse Cedeño Menéndez
 Notaria Pública Cantón
 Manta - Ecuador



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 103280



**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

HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA

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

Manta, 7 de Septiembre de 20 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1340114000 URB. CIUDAD DEL MAR LOTE 01-02 C2P-05-02
Manta, siete de septiembre del dos mil quince.



[Firma manuscrita]
RECORRIDO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 126521

Nº 126521

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 34643

Fecha: 2 de septiembre de
2015

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

El Predio de la Clave: 1-34-01-14-000

Ubicado en: URB. CIUDAD DEL MAR LOTE 01-02 CZP-05-02

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 617,95 M2

Pertenece a:

Documento Identidad

1705899688

Propietario

HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	64884,75
CONSTRUCCIÓN:	217240,24
	282124,99

Son: DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO DOLARES CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS

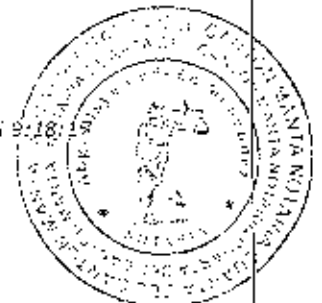
"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que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

Ab. David Cedeño Ruperti.

Director de Avalúos, Catastros y Registro

Ab. Elyse Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Impreso por: MARIS REYES 02/09/2015 9:18



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 073671



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA URBANA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios ^{SOLAR Y CONSTRUCCION} en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____
perteneiente a _____
ubicada PAZMIÑO ALMEIDA HUSO FABIAN
URS: CIUDAD DEL MAR LOTE 01-02-C2P-05-02
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$282124.99 DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO DOLARES 99/100
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ME

02 DE SEPTIEMBRE 2015

Manta, _____ de _____ del 20 _____



Director Financiero Municipal



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 48198:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 07 de octubre de 2014
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód. Catastral/Rol Ident. Precial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

AL SR. HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA, LOTE SIGNADO CON EL NÚMERO 01-02C2P-05-02 UBICADO EN LA PARROQUIA Y CANTON MANTA URBANIZACION CIUDAD DEL MAR, con las siguientes medidas y linderos. POR EL FRENTE: Trece metros veintitres centímetros y via uno POR ATRAS: Veintiun metros diecinueve centímetros y area verde POR EL COSTADO DERECHO; Treinta y seis metros doce centímetros y lote 01-02C2p- 05-01 POR EL COSTADO IZQUIERDO: Treinta y cinco metros noventa y ocho centímetros y lote 01-4C2P-03, CON UN AREA TOTAL DE 617.945M2 SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO 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	Subdivisión de Terreno	4.073 07/10/2014	79.902

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Subdivisión de Terreno

Inscrito el: martes, 07 de octubre de 2014
 Tomo: 198 Folio Inicial: 79.902 - Folio Final: 79.935
 Número de Inscripción: 4.073 Número de Repertorio: 7.308
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 23 de septiembre de 2014
 Escritura/Ajuicio/Resolución:
 Fecha de Inscripción:

a.- Observaciones:

SUBDIVISION DE UN LOTE DE TERRENO, los señores Hugo Fabian Pazmiño Almeida y Steve Herby Hérnandez son propietarios de un lote de terreno ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar sigando como lote número 01-02C2P-05-02 de la parroquia y cantón Manta el mismo que proceden a subdividir el lote de terreno quedando de la siguiente forma

El suscrito
 Abg. T. J. J. J.
 Notaría Pública Cuarta
 Manta - Ecuador

Certificado Impreso por: Mayr

Ficha Registral: 48198



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

24 JUL. 2015



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MANTA
 HUGO FABIAN PAZMINO ALMEIDA, un lote d eterreno ubicado en la urbanizacion Ciudad de Mar lote numero 01-02C2p-05-02 CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE SEISCIENTOS DIECISIETE COMA NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, AL SR. STEVE HERBY HOFSAESS, un lote de terreno ubicado en la Urbanizacion Ciudad del Mar lote numero 01-02C2p-05-01 de la parroquia y canton Manta con una superficie total de seiscientos diecisiete coma novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0400040063345	Hofsnaess Steve Herby	Casado(*)	Manta
Propietario	11-5899688	Pazmiño Almeida Hugo Fabian	Casado(*)	Manta

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta			

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

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

Emitido a las: 14:35:05 del viernes 24 de julio de 2015

A petición de: *Hugo Pazmiño Almeida*

Elaborado por: *Maira Dolores Salinas Mendoza*
 ID: 1013711-0

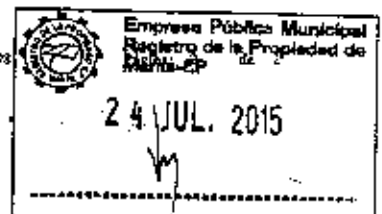


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



AB. Jaime E. Delgado Intriago
 Firma del Registrador

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

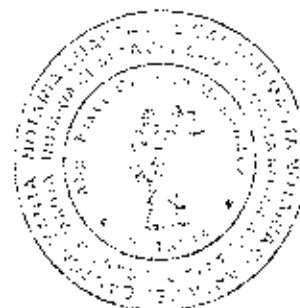


50517 56 TRANSACCIONES
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *Ej*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME
REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO
ESTE PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE
SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2015.13.08.004.P04059.- DOY
FE. *Ej*



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



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

CONJUNTO
PAZMIÑO
ZAMBRANO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

[Handwritten Signature]
REVISADO

Fecha: *[Handwritten Date]*

JUNIO 2015

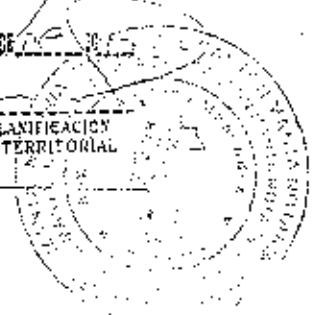
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBADO: *[Handwritten Signature]*

MANTA, 19 DE JUNIO DE 2015

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

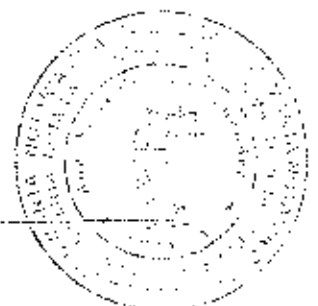
[Handwritten Signature]
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Notaría Pública Cuarta
Manta Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

- 1.- DEFINICION DE TERMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO, BODEGA Y ESTACIONAMIENTO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE ALICUOTAS
- 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
- 7.- REGLAMENTO INTERNO
- 8.- PLANOS

E. Cedeño
Abg. Eloy Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio.

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resuyente o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los departamentos y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

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

1.5.- ALICUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas y hall.
- 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.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.

La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable.

Todo el sistema de agua potable del edificio.

Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.

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

Elyse Cedeno Menéndez
Abg. Elyse Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total del departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor Arquitecto HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA es propietario del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad del arquitecto Hugo Fabián Pazmiño Almeida, en el que se encuentra implantado el "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO" posee la clave catastral 1-34-01-14-000 y se ubica en la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta, cantón Manta, el lote de terreno es el # 01-02C2P-05-02 y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (oeste):	13,23m.- Vía 1
Atrás: (este):	2',19m.- área verde
Costado Derecho (norte):	36,12m.- lote 01-02C2P-05-01
Costado Izquierdo (sur):	35,98m.- lote 01-4C2P-03
Área:	617,945m ² .

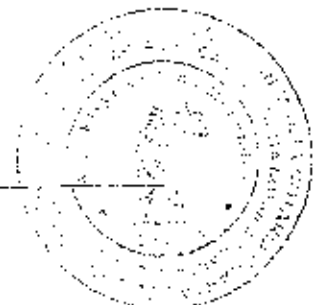
2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de cuatro plantas que son: Planta Baja y Subsuelo; y de las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

E. Quiroga
Elyse Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS, ESTACIONAMIENTOS Y PATIO;

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el nivel +0,20 del edificio sobre el cual se ha planificado el Departamento 01, Terraza 01 y Estacionamiento 02.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 01

Se ha planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Hall ingreso, Cocina, Lavandería, Bodega, Sala de Estar, Recibidor, tres Dormitorios, cuatro y medio Baños, Estacionamiento y una Terraza cubierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta en 247,48m²
Por abajo: lindera con terreno edificio y Departamento 02 en 247,48m²
Por el norte: lindera con área comunal circulación y vacío hacia Patio 02 (Departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 11,24m., desde este punto gira hacia el norte en 1,64m., desde este punto gira hacia el este en 4,91m., desde este punto gira hacia el sur en 3,40m., desde este punto gira hacia el este en 11,31m.
Por el sur: lindera con Estacionamiento 02, área comunal circulación y vacío hacia Terraza 02 (Departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 5,55m., desde este punto gira hacia el sur en 3,40m., desde este punto gira hacia el este en 3,30m., desde este punto gira hacia el norte en 1,00m., desde este punto gira hacia el este en 8,36m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 10,47m.
Por el este: lindera con vacío Terraza 02 (Departamento 02) en 9,36m.
Por el oeste: lindera con área comunal en 4,57m.
Área: 247,48m²

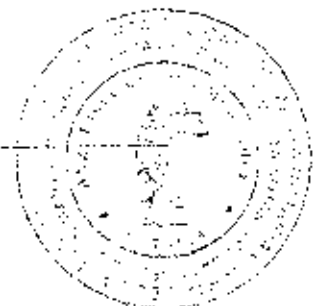
3.1.2.- TERRAZA 01

Por arriba: lindera con vacío en 36,87m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 36,87m²
Por el norte: lindera con Departamento 01, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,22m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 3,32m.
Por el sur: lindera con límite planta baja en 8,55m.
Por el este: lindera con vacío hacia el Patio 02 (Departamento 02) en 4,80m.
Por el oeste: lindera con vacío hacia Terraza 02 (Departamento 02) en 4,00m.
Área: 36,87m²

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 02

Por arriba: lindera con cubierta en 18,87m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 18,87m²
Por el norte: lindera con Departamento 01 en 5,55m.
Por el sur: lindera con área comunal en 5,55m.
Por el este: lindera con Departamento 01 en 3,40m.
Por el oeste: lindera con área comunal en 3,40m.
Área: 18,87m²

Española
Abj. Elsy Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Maná - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

3.2.- SUBSUELO:

Ubicado sobre el nivel -3.19 del edificio sobre el cual se ha planificado el Departamento 02, la Terraza 02 y el Patio 02, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 02

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Hall ingreso, Cocina, Lavandería, Bodega, Sala de Estar, Recibidor, tres Dormitorios, cuatro y medio Baños, Estacionamiento y una Terraza cubierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderos con Departamento 01 en 262,33m²

Por abajo: linderos con terreno edificio en 262,33m²

Por el norte: linderos con terreno edificio, límite de terreno y Patio 02 (Departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 3,95m., desde este punto gira hacia el norte en 1,64m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,62m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el este en 6,92m., desde este punto gira hacia el sur en 5,13m., desde este punto gira hacia el este en 9,14m.

Por el sur: linderos con Terraza 02 (Departamento 02) y límite terreno partiendo desde el oeste hacia el este en 3,70m., desde este punto gira hacia el sur en 4,00m., desde este punto gira hacia el este en 12,85m.

Por el este: linderos con Patio 02 (Departamento 02), partiendo desde el sur hacia el norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto gira hacia el norte en 9,36m.

Por el oeste: linderos con terreno edificio en 9,06m.

Área: 262,33m²

3.2.2.- TERRAZA 02

Por arriba: linderos con vacío en 14,70m²

Por abajo: linderos con terreno edificio en 14,70m²

Por el norte: linderos con Departamento 02 en 3,70m.

Por el sur: linderos con límite terreno en 3,70m.

Por el este: linderos con Departamento 02 en 4,00m.

Por el oeste: linderos con límite subsuelo en 4,00m.

Área: 14,70m²

3.1.3.- PATIO 02

Por arriba: linderos con vacío en 133,75m²

Por abajo: linderos con terreno edificio en 133,75m²

Por el norte: linderos con límite terreno en 13,18m.

Por el sur: linderos con límite terreno en 6,25m.

Por el este: linderos con límite terreno en 21,19m.

Por el oeste: linderos con Departamento 02, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,50m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto gira hacia el norte en 9,36m., desde este punto gira hacia el oeste en 9,14m., desde este punto gira hacia el norte en 5,13m.

Área: 133,75m²

E. Cedeño Menéndez
Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Venado



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL m2
PLANTA BAJA	+0.20	330,22	128,42	458,64
SUBSUELO	-3,19	410,78	0,00	410,78
TOTAL		741,00	128,42	869,42

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	617,945m2
4.2.2. Total de construcción:	8=2,42m2
4.2.3. Total de Área Común:	128,42m2
4.2.4. Área Neta Vendible:	714,00m2

Nota: Las terrazas 01, 02 y el Patio 02 por su carácter de abiertas se prorratan en el 50%, originando que sus áreas sean 18,44m2 7,35m2 y 66,88m2 respectivamente, resultando un área neta vendible de 621,35m2 y será utilizado en el cuadro de Alícuotas.

5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	NETA (m²)	%	TERRENO (m²)	COMUN (m²)	TOTAL (m²)
CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO					
DEPARTAMENTO 01	247,48	0,3982	246,066	51,14	298,62
TERRAZA 01*	18,44	0,0297	18,353	3,81	22,25
DEPARTAMENTO 01	265,92	0,4279	264,419	54,95	320,87
DEPARTAMENTO 02	262,33	0,4222	260,896	54,22	316,55
ESTACIONAMIENTO 02	18,87	0,0304	18,786	3,90	22,77
TERRAZA 02*	7,35	0,0119	7,354	1,53	8,88
PATIO 02*	66,88	0,1076	66,490	13,82	60,70
DEPARTAMENTO 02	355,43	0,5721	353,526	73,47	428,90
TOTALES	621,35	1,000	617,945	128,42	749,77

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 01	39,82
TERRAZA 01	2,97
DEPARTAMENTO 01	42,79
DEPARTAMENTO 02	42,22
ESTACIONAMIENTO 02	3,04
TERRAZA 02	1,19
PATIO 02	10,76
DEPARTAMENTO 02	57,21

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

INSCRIPCIONES

MANTA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 27/05

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio que se levanta sobre el lote # 01-02 con clave catastral # 1-34-01-14-000 de la urbanización Ciudad del Mar del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y el subsuelo con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y el mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", celebrada el día ... de de 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

Art. 4.- **VIGENCIA.**- El Reglamento interno de Copropietarios del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO".

Art. 5.- **CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO.**- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de planta baja y subsuelo. La estructura del edificio es de hormigón armado

Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador
Cecilia Menéndez



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

sismo-resistente, cimentada sobre pilotes de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

Los consultorios no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de residencia.

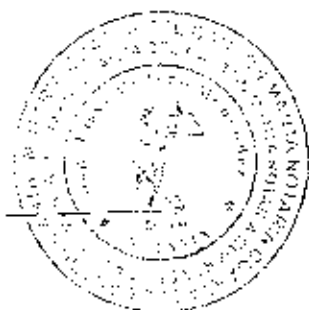
Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", podrán usar su departamento o patio de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera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

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

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

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

E. Zúñiga
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la atención médica, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinados a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

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

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

E. Pazmiño
Abg. Elyse Cederio Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

Los bienes comunes del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el edificio;

Elyse Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los estacionamientos del edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

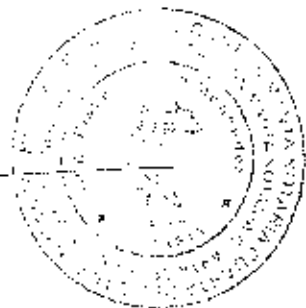
Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación,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

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

E. Pazmiño Zambrano
Abg. Lisye Cevallos Saenz
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

PAG.

12



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

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

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

E. Cedeño Menéndez
Abj. Elyse Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Montevideo - Uruguay



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

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

CAPÍTULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

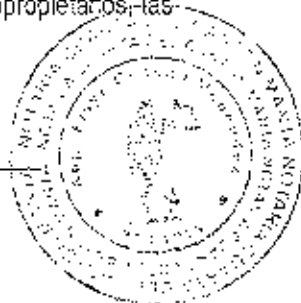
Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al edificio.

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

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

Es Verdad
Abg. Eloy Codeno Arreola
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

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

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

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

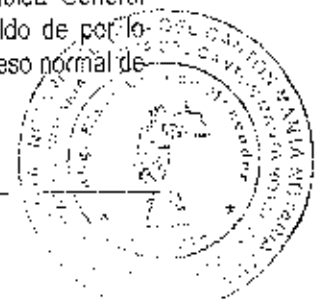
Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

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

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

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

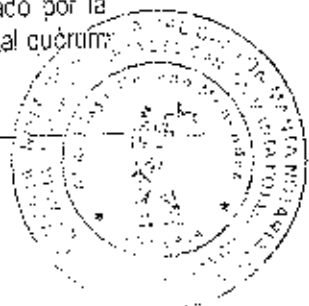
Art. 52.- **DIRECCION Y SECRETARIA.**- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario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

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

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

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

Art. 56.- **QUORUM.**- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum:



Ejecutiva
Notaría Pública Cuarta
Montalvo - Ecuador

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

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

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

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

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

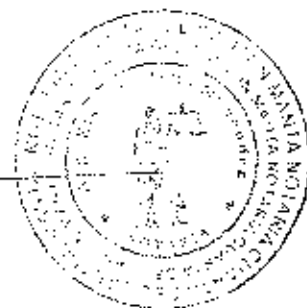
Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL -

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

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

C. Pazmiño Zambrano
Notario Pública Cuarta
Manta - Ecuador

PAG. -----



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. En los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios, y.
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

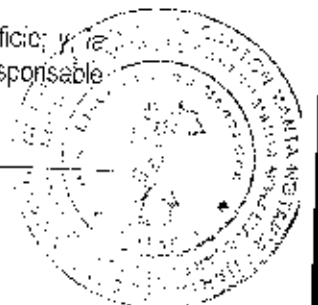
Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza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

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

- a) Administrar los bienes comunes del edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiera la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable.

Escritura
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

PAG. _____



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

- h) Solicitar que se dicte la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prudente y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del edificio;

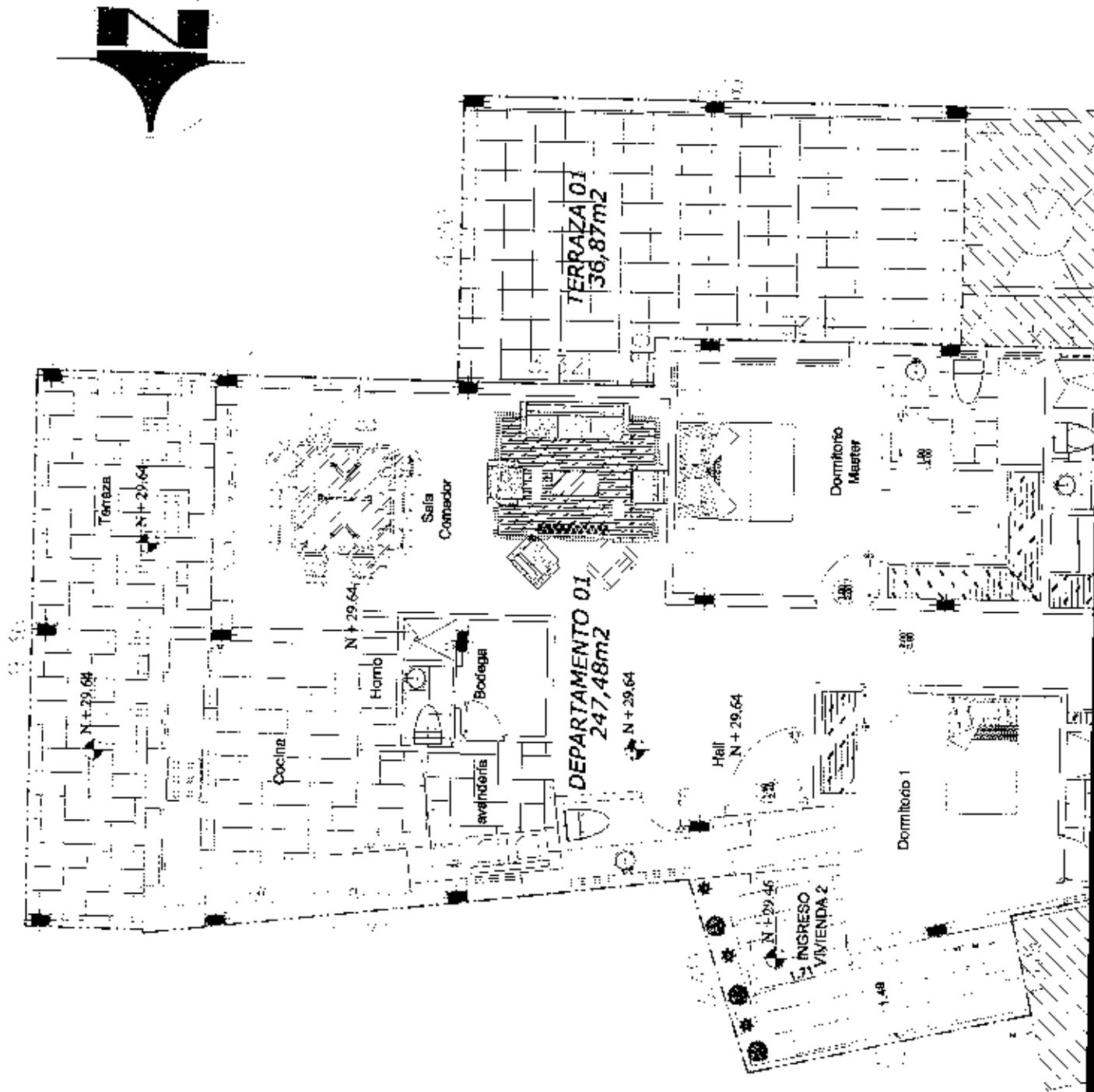
Graciela Pazmiño Zambrano
Notaría Pública Cuarta
Monte - Ecuador



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

10/12/2015
REVISADO

Fecha: *07/12/2015*



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

PROPIETARIO:

ARG. HUGO PAZMIÑO ALMEIDA

Dirección:

**LOT. 01-02-C2P-05-02;
URB. LOMAS DE BARBASQUELLO**

Contiene:

PLANTA BAJA

Responsabilidad Técnica:

Equipo Técnico: Hugo Pazmiño Almeida

ARQUITECTO

Fecha:

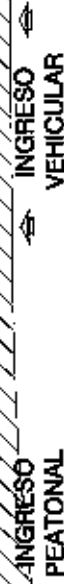
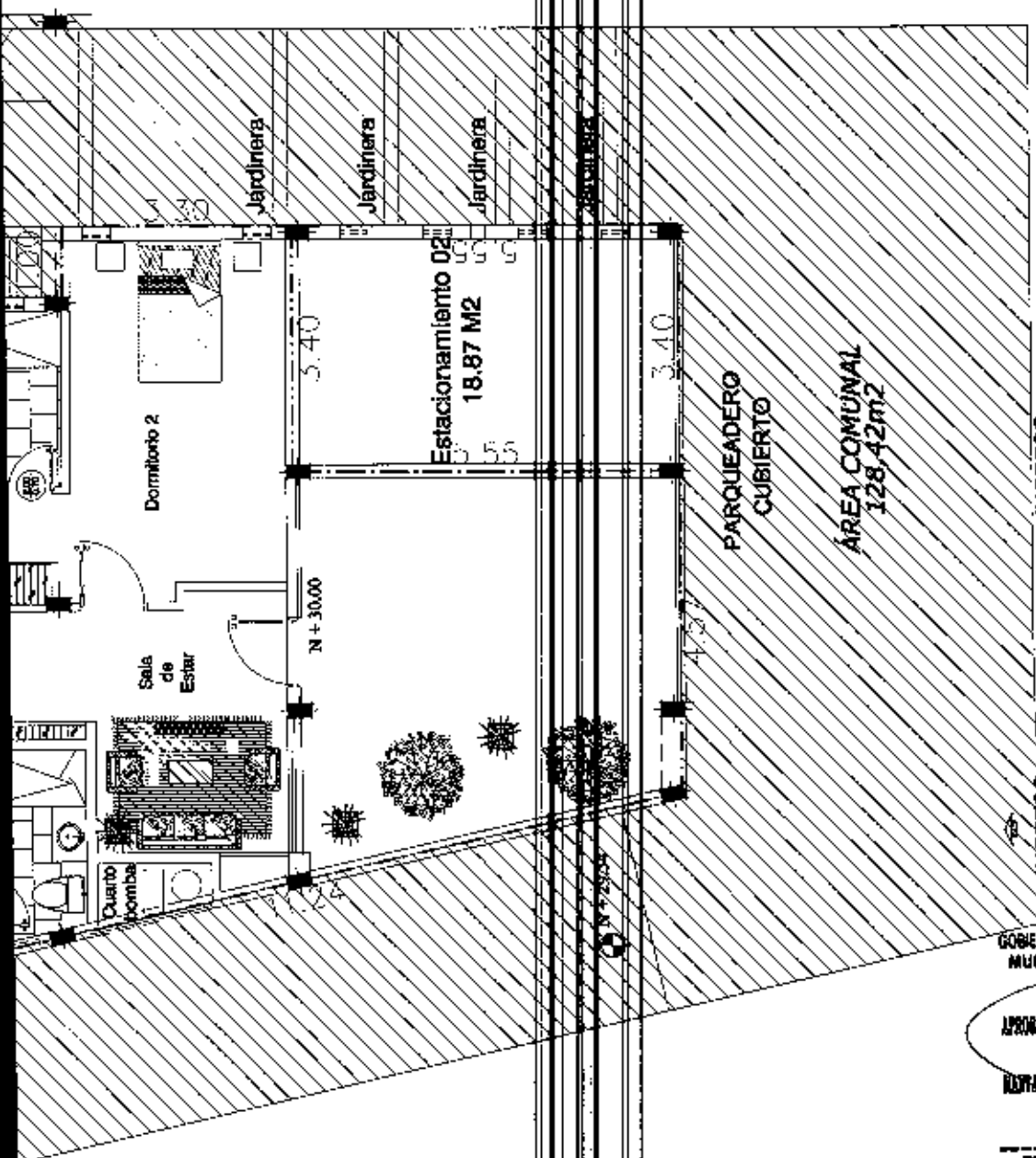
16 JUNIO DE 2015

JUNIO DE 2015

Escala:

1:100

1/3



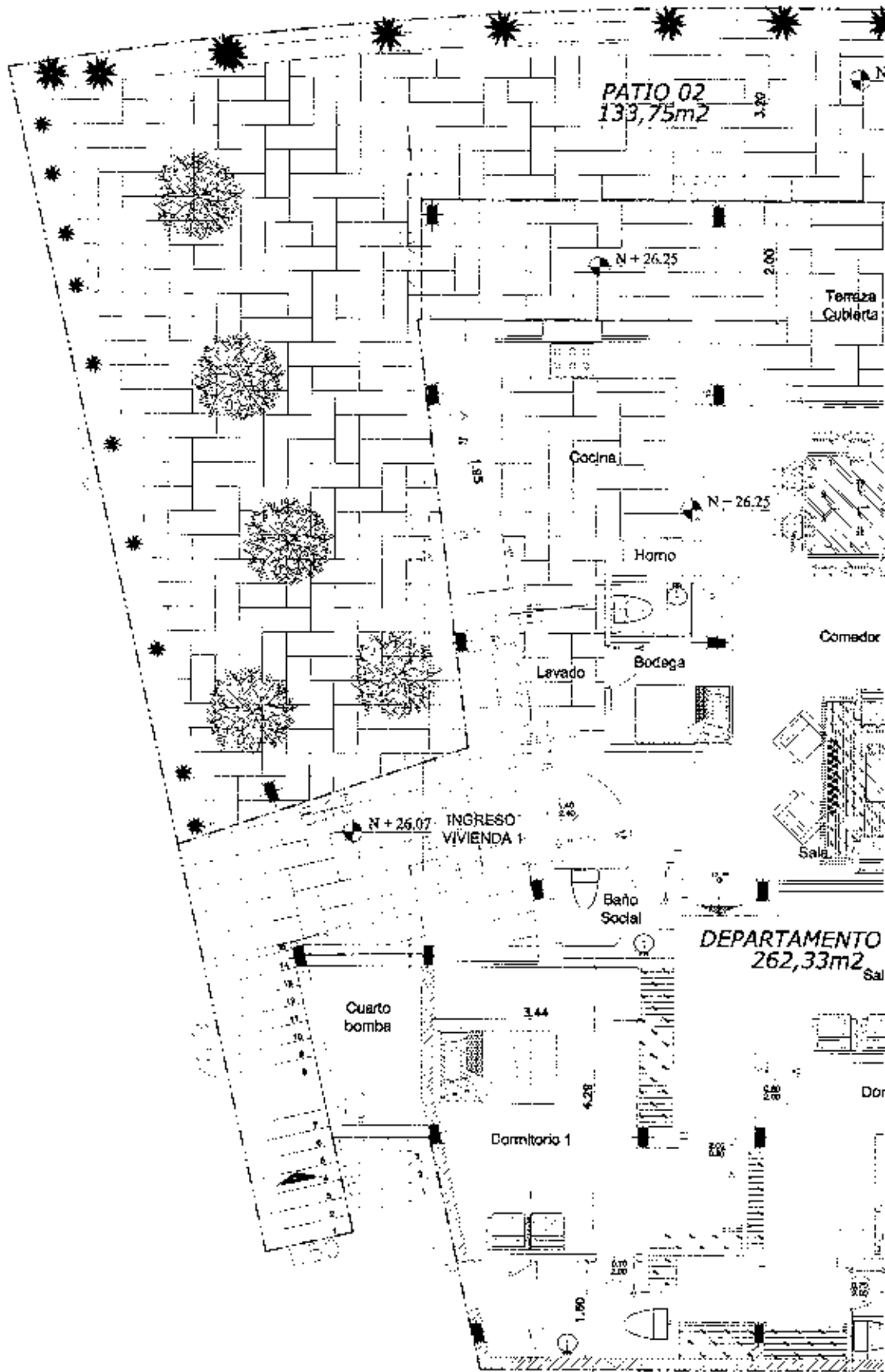
PLANTA BAJA

ESCALA 1 : 100

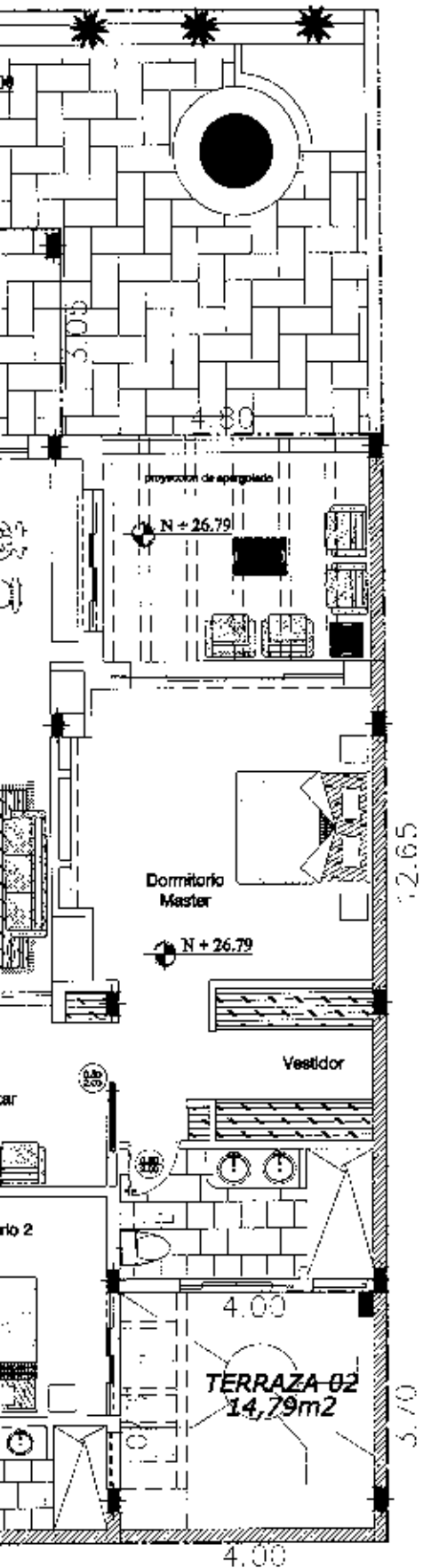
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES: *[Signature]*
 FECHA: 19 JUNIO 2015

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

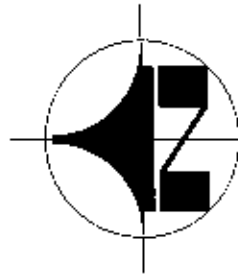


PLANTA



"SUBSUELO"

1 : 100



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Signature)
REVISADO

Fecha: *20 de junio de 2015*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES *(Signature)*
HASTA *19 de junio de 2015*

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

PROPIETARIO:

ARQ. HUGO PAZMIÑO ALMEIDA

Dirección:

**LOT. 01-02-C2P-05-02;
URB. LOMAS DE BARBASQUILLO**

Contiene:

PLANTA SUB-SUELO

Responsabilidad Técnica:

(Signature)
Edgar Javier Pazmiño Calderón

ARQUITECTO

Fecha:

REG. PROF. SENESCYTUR - 09 887907

JUNIO DE 2015

Escala:

1:100

2/3

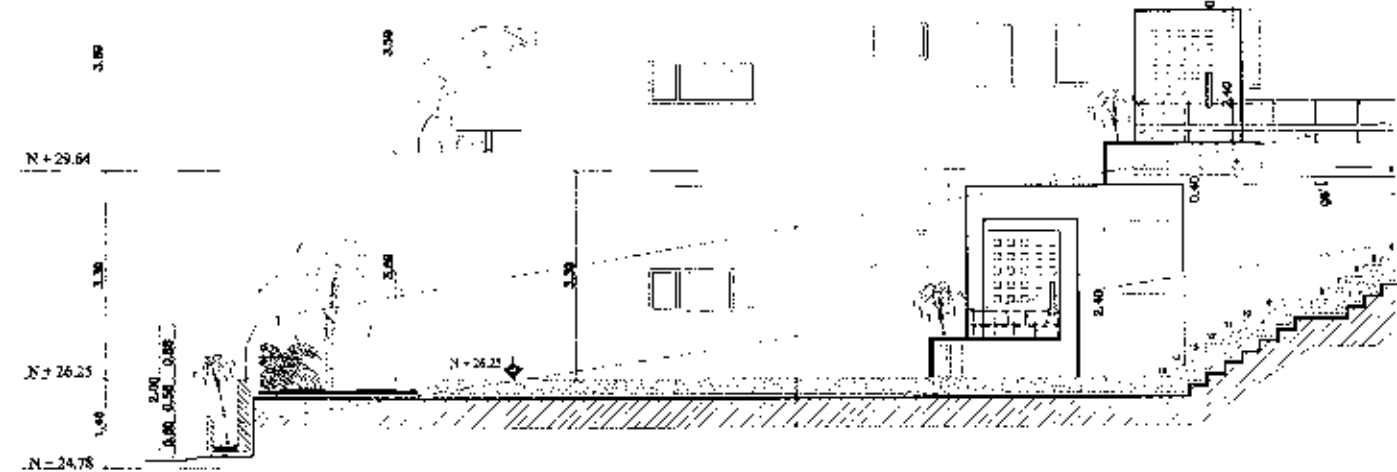


FACHAD

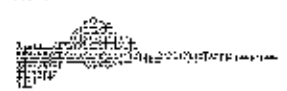
N + 33.83
N + 33.53

N + 33.33

N + 33.03

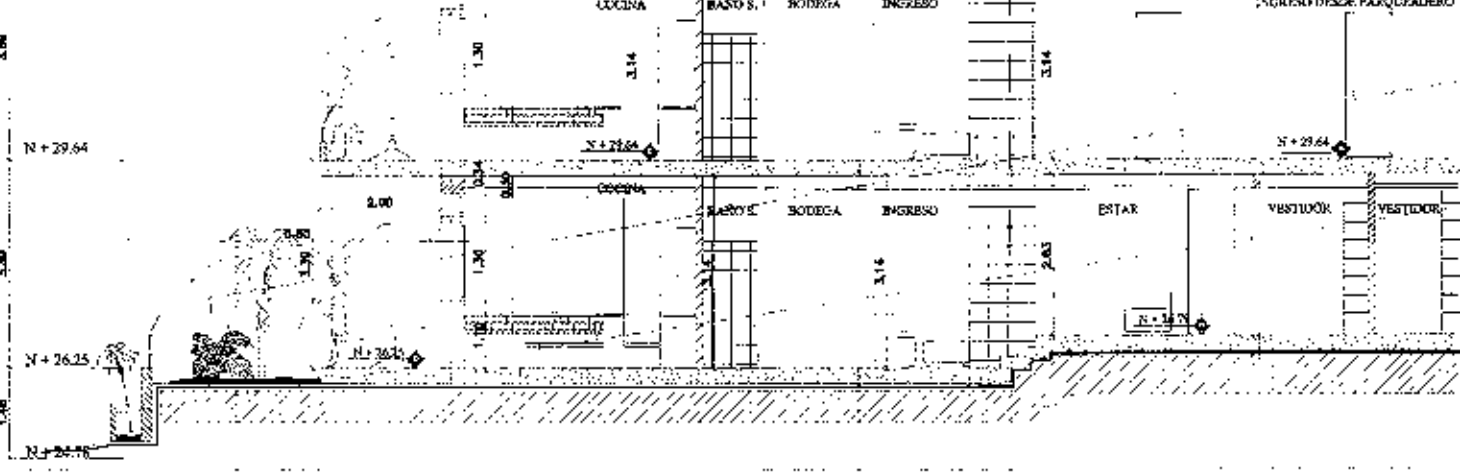


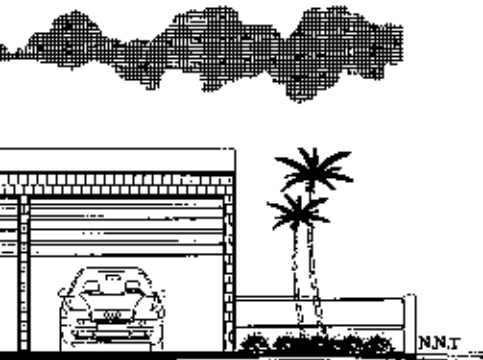
N + 24.97



N + 30.33
N + 33.03

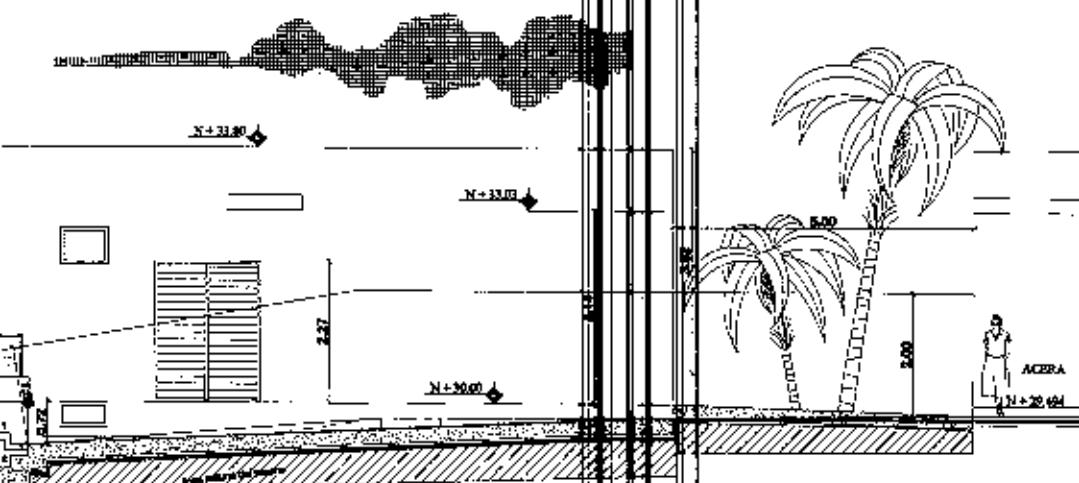
N + 30.33





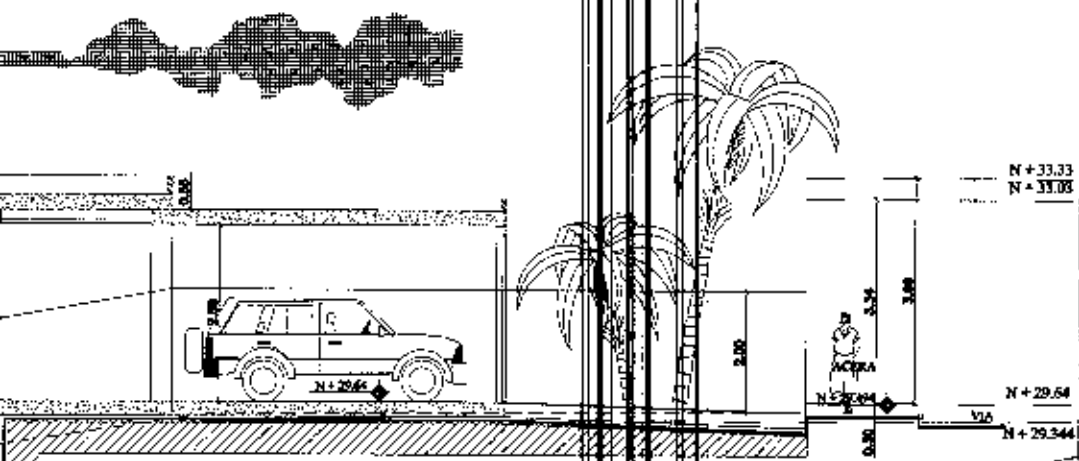
FACHADA PRINCIPAL

ESCALA 1 : 100



FACHADA LATERAL D.

ESCALA 1 : 100



CORTE A - A"

ESCALA 1 : 100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 19/06/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACION

MANTA 19 DE JUNIO DE 2015

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

N+33.80

N+33.00

N+29.64

N+29.344

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

PROPIETARIO:

ARG. HUGO PAZMIÑO ALMEIDA

Dirección:

**LOT. 01-02-C2P-05-021
URB. LOMAS DE BARBASQUILLO**

Contiene:

FACHADA-CORTES

Responsabilidad Técnica:

Edgar Javier Paucar Calderón

ARQUITECTO

Fecha:

REG. PROF. SENESCIT 1015-09 697907

JUNIO DE 2015

Escala:

1:125

1/3