



REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"



Factura: 002-002-000006746



20151308004P02691

NOTARIO(A) CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20151308004P02691						
ACTO O CONTRATO:							
MODIFICATORIA, RECTIFICATORIA, AMPLIATORIA, RATIFICATORIA DE ALICUOTAS DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE JUNIO DEL 2015						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Jurídica	CIA VELEZESCOBAR S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	13817964880 01		COMPARECIENTE	MARIA AMELIA ESCOBAR SANTOS
Natural	RODRIGUEZ VEJIZ BETSY SONIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308164050	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

**MODIFICATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "VILLAZUL".-**

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes quince de junio del año dos mil quince, ante mí, abogada **ELSY CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparecen y declaran, la **COMPANÍA VELEZESCOBAR S.A.**, debidamente representada por la señora **MARIA AMELIA ESCOBAR SANTOS**, según consta del nombramiento que se adjunta como habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cedula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero cuatro nueve siete cinco seis cuatro guion cero, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura, la señora **BETSY SONIA RODRIGUEZ VELIZ**, soltera, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cedula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero ocho uno seis cuatro cinco guion cero, cuya copia fotostática debidamente

9/6/15
Elsy Cedeno Menendez
Abg. Elsy Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta
Cantón Manta - Manabí



certificada por mí, agrego a esta escritura.- Advertidos que fueron por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura de **MODIFICATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO VILLAZUL**, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a categoría de escritura pública, el texto de la presente minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de **MODIFICATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Condominio "VILLAZUL" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA : COMPARECIENTES.-**

Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, la **COMPañÍA VELEZESCOBAR S.A.**, debidamente representada por la señora **MARIA AMELIA ESCOBAR SANTOS**, según consta del nombramiento que se adjunta como habilitante, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere, por otra parte la señora **BETSY SONIA RODRIGUEZ VELIZ**, soltera, por sus propios y personales derechos.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Declara la representante de la

condominio se encuentran dos viviendas signadas como VIVIENDA VA-1 y VIVIENDA VA-2.- Con fecha nueve de enero del dos mil quince se encuentra inscrita contrato de Compraventa e Hipoteca Abierta a favor del BIESS, de la Vivienda VA - 1, a favor de la señora Betsy Sonia Rodríguez Veliz, contrato realizado en la Notaria Primera de Manta el doce de diciembre del dos mil catorce.

TERCERA : REFORMATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD

HORIZONTAL Y NUEVAS DISTRIBUCIONES.- Con oficio

número 0362-DPUM-JOC de fecha siete de abril del dos mil quince, suscrito por el Arquitecto Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano Municipal, anexo el informe número 0070-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo S, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, en

W/ la cual indica 1.- ANTECEDENTES: Que la Compañía VELEZESCOBAR S.A, es propietaria de un lote de DOSCIENTOS DIECISIETE COMA OCHENTA METROS CUADRADOS de superficie, ubicado en la Urbanización Manta Azul, Lote Número TREINTA Y DOS de la manzana DOS, parroquia Manta, Cantón Manta,y, que conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Villazul, celebrada el dieciocho de febrero de dos mil quince, los copropietarios del Condominio Villazul, deciden de forma unánime

Compañía, que es dueña y propietaria de un lote de terreno ubicado en la Urbanización Mantazul, de la parroquia y cantón Manta, signado como lote TREINTA Y DOS de la Manzana DOS, el mismo que lo adquirió mediante compra que le hiciera a la Compañía Teamco S.A., tal como consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el veintiséis de marzo del dos mil catorce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veintidós de abril del dos mil catorce. Lote de terreno que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, Dieciséis metros ochenta y cinco centímetros y calle C; POR ATRÁS.- En dieciséis metros cuatro centímetros y lote número veintinueve de la manzana Dos; POR EL COSTADO DERECHO: En quince metros cuarenta y siete centímetros y lote número treinta y tres de la manzana Dos; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: En once metros treinta centímetros y lote número treinta de la Manzana Dos.- Con una superficie total de DOSCIENTOS DIECISIETE COMA OCHENTA METROS CUADRADOS.- Con fecha trece de noviembre del dos mil catorce se encuentra inscrita escritura de Propiedad Horizontal y planos del Condominio VILLAZUL, inmueble ubicado en la Urbanización Mantazul, signado como lote número treinta y dos de la manzana Dos, de la parroquia y cantón Manta, dentro de ese

Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí



aprobar la modificatoria de propiedad horizontal del Condominio Villazul.

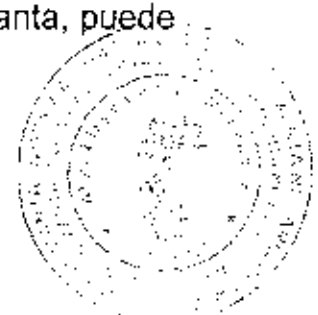
DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.- El Condominio se compone de dos unidades de viviendas signadas como VA-1 y VA-2, cada una de ellas posee un patio que circunda a la vivienda. CUADRO DE COMPARACION.-

APROBADO EN OCT.2014			PROPUESTA		
VIVIENDA	AREA VENDIBLE (m2.)	AREA TOTAL (m2.)	VIVIENDA	AREA VENDIBLE (m2.)	AREA TOTAL (m2.)
VA-1	44.64	44.64	VA-1	44.64	44.64
	64.44	64.44		73.80	73.80
VA-2	44.64	44.64	VA-2	45.07	45.07
	64.08	64.08		54.29	54.29
TOTAL	217.80	217.80		217.80	217.80

AREAS GENERALES.- área total de terrenos: doscientos diecisiete coma ochenta metros cuadrados, área neta vendible (construcción + patio) Doscientos diecisiete metros ochenta metros cuadrados, área común cero metros cuadrados, área total: Doscientos diecisiete coma ochenta metros cuadrados.-

CONCLUSION.- Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la modificatoria de la propiedad horizontal del Condominio "VILLAZUL" 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

Op. Notaria
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí



ser aprobado la Modificatoria de la Propiedad Horizontal el Condominio "VILLAZUL" de propiedad de la Compañía VELEZESCOBAR S.A.- Con tales antecedentes el GAD - Manta, resuelve reformar el acto administrativo Número 019-ALC-M-JOZC-2014, de fecha dieciséis de octubre del dos mil catorce de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio VILLAZUL, ubicado en la Urbanización Manta-Azul, lote número treinta y dos de la manzana dos, parroquia Manta, cantón Manta, en el sentido de modificar el área total vendible, de acuerdo al cuadro comparativo expuesto en el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y acogiendo el informe de la Dirección de Gestión Jurídica.- **CUARTA: RATIFICACION DE LA REFORMATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD**

HORIZONTAL.- Con lo anteriormente expuesto, la **COMPAÑÍA VELEZESCOBAR S.A.**, debidamente representada por la señora **MARIA AMELIA ESCOBAR SANTOS**, según consta del nombramiento que se adjunta como habilitante, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere, por otra parte la señora **BETSY SONIA RODRIGUEZ VELIZ**, soltera, por sus propios y personales derechos, declaran que

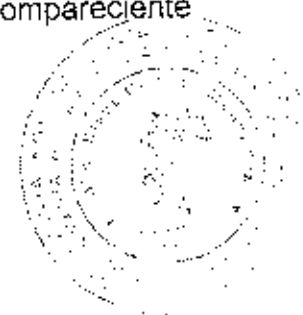
Aceptan la Modificatoria del Régimen de Propiedad Horizontal, del Condominio VILLAZUL, singularizado en la cláusula segunda y tercera de este contrato, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento 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.-** Sírvasse usted

señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, la compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el

Abogado MAYKEL VELEZ ZAMBRANO, matrícula número : tres mil trescientos noventa y ocho. Colegio 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 la compareciente

Quinto
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



por mí la notaria, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto
quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo
cuanto DOY FE.- *g*

Maria Escobar
MARIA AMELIA ESCOBAR SANTOS
CÍA VELEZESCOBAR S.A

Betsy Sonia Rodríguez Veliz
BETSY SONIA RODRIGUEZ VELIZ
C.C.No. 130816405-0



Abg. Elsy Cedeno Menendez
Abg. Elsy Cedeno Menendez
NOTARIA PUBLICA CUARTA DE MANTA

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

	MEMORANDO	BIESS-E-CJUR-DLCP-125-2015
		11-JUN-2015
		Página 1 de 1

PARA: Ing. Soraya Espinoza
JEFE DE AGENCIA PORTOVIEJO

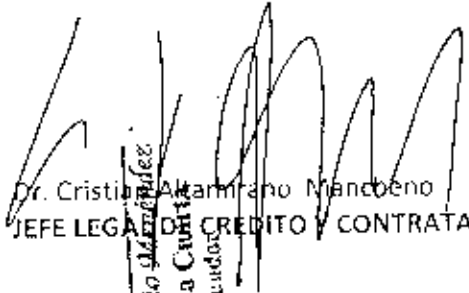
DE: Dr. Cristian Altamirano Manchano
JEFE LEGAL DE CREDITO Y CONTRATACION PÚBLICA

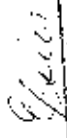
ASUNTO: Solicitud de autorización de modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal Condominio Villazul

En vista de que no se ha enviado la documentación solicitada mediante memorando No. BIESS-E-CJUR-DLCP-125-2015 de fecha 03 de junio del presente año; esto es, la copia simple de la escritura modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal, devuelvo a usted la documentación remitida por usted con memorando No. BIESS-OEPM-SEM-027-2015 de fecha 10 de junio de 2015, en vista de que por política del Banco solo otorgamos cartas de autorización para la inscripción de la modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal en el respectivo Registro de la Propiedad, más no suscribimos este documento con los interesados.

Particular que le comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,


Dr. Cristian Altamirano Manchano
JEFE LEGAL DE CREDITO Y CONTRATACION PÚBLICA


Abg. Eliseo Cordero Alvarado
Notaría Pública Central
Monta - Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CERTIFICACION



CECULA 1308164050

CIUDAD: MANABI
APellidos y Nombres: RODRIGUEZ VELIZ MELIA MARGARITA
FECHA DE NACIMIENTO: 2012-08-01
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION: GUAYAQUIL
FECHA DE EXPIRACION: 2022-08-01
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: SOLTERA

INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESION / OCUPACION: PSICOLOGO CLINICO

APellidos y Nombres del Padre: RODRIGUEZ WILBER ENRIQUE
APellidos y Nombres de la Madre: VELIZ MELIA MARGARITA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION: GUAYAQUIL
FECHA DE EXPIRACION: 2022-08-01

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

013 CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

013-0077 NUMERO DE CERTIFICADO / **1308164050** CEDULA

RODRIGUEZ VELIZ BETSY SONIA

MANABI
PROVINCIA
PORTO VIEJO
CANTON

CIRCONSCRIPCION
RIO CHICO

PARROQUIA
ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130497564 - 0

ESCOBAR SANTOS MARIA AMELIA

MANABI/MANTA/MANTA

01 DICIEMBRE 1983

ADG. CIV. DCE - DCE 03049 P

MANABI/MANTA

MANTA 1983

Emilio Escobar

FIRMA DEL CEDULADO

EQUATORIANA ***** Y44444344

CASADO MAIKEL DANIEL VELEZ LOPEZ

ESTUDIANTE

JOHN JAYME ESCOBAR TOALA

JOHN SORAYA SANTOS

MANTA 21/08/2007

21/08/2019

REN 0667375

PLUGA MARCA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

036

036 - 0146 1304975640

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

ESCOBAR SANTOS MARIA AMELIA

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN

MANTA MANTA

CANTÓN MANTA ZONA

Jacqueline Bernick

1) PRESIDENTA DE LA JUNTA

CIUDADANA (O):

Este documento acredita que Usted
sufragó en las Elecciones Seccionales
23 de Febrero de 2014

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

Epigine

Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador





Emergencias Teléfono:

911

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000059468

CERTIFICADO DE SOLVENCIA**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: : RODRIGUEZ VELIZ BETSY SONIA
 NOMBRES :
 RAZÓN SOCIAL: CONDOMINIO VILLAZUL VIVIENDA VA-1
 DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

378435

N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
 CAJA:
 FECHA DE PAGO: 07/05/2015 16:19:04

ÁREA DE SELLO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 05 de agosto de 2015
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Emergencias Teléfono:

911

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000059470

CERTIFICADO DE SOLVENCIA**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: :
 NOMBRES :
 RAZÓN SOCIAL: COMPAÑIA VELEZESCOBAR S.A.
 CONDOMINIO VILLAZUL VIVIENDA VA-2
 DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

378437

N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
 CAJA:
 FECHA DE PAGO: 07/05/2015 16:20:23



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 05 de agosto de 2015
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

ORIGINAL CLIENTE



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

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

INFORMACION REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 14 de noviembre de 2014

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con la Vivienda VA-1 DEL CONDOMINIO VILLAZUL, ubicada en la Urbanización "Mantazul", lote número 32 de la Manzana 2, Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Bien inmueble que tiene los siguientes linderos y medidas: VIVIENDA VA-1 Compuesta de sala, comedor, cocina, dormitorio 1 y 2 que comparten un baño general con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma vivienda POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio. POR EL NORTE: Lindera con patio de la vivienda VA- 2, en 6.60 metros. POR EL SUR: Lindera con patio de la misma vivienda en 6.90 metros. POR EL ESTE: Lindera con patio de la misma vivienda en 6,50 metros. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Nor- Oeste hacia el sur en 3,25 metros desde este punto gira hacia el oeste en 0,90 metros, desde este punto gira hacia el sur en 1,30 metros, desde este punto gira hacia el este en 0,60 metros, desde este punto gira hacia el sur en 1,95 metros y lindera en sus cinco extensiones con patio de la misma vivienda. AREA NETA: INDIVIDUALm² 44,64 ALICUOTA: 0,2050% AREA DE TERREBO: 44,65m² AREA COMUN: 00,00m² AREA TOTAL: 44,64m² VIVIENDA VA-1/ PATIO.- compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado de patio, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice Nor- Oeste hacia el este en 4,72m y lindera con patio de la vivienda VA-2 desde este punto gira hacia el sur en 3,25m, desde este punto gira hacia el oeste en 0,90m, desde este punto gira hacia el sur en 1,30m, desde este punto gira hacia el este en 0,60m, desde este punto gira hacia el sur en 1,95m, desde este punto gira hacia el este en 6,90m, desde este punto gira hacia el norte en 6,50m lindera en sus siete extensiones con la vivienda VA- 1, desde este punto gira hacia el este en 2,20m y

lindera con patio de la vivienda VA-2 POR EL SUR: Lindera con el lote numero 30 de la manzana 2 en 11,30M POR EL ESTE: Lindera con parte del lote numero 29 de la manzana 2 en 8,54m POR EL OESTE: Lindera con la calle C en 9,10m AREA NETA INDIVIDUAL 64,44m2 ALICUOTA: 0,2958% AREA DE TERRENO: 64,42m2 AREA COMUN: 00,00M2 AREA TOTAL: 64,44m2 SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE
F E C H A T I E N E V I G E N T E G R A V A M E N .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.082 22/04/2014	41.168
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	27 13/11/2014	1.057
Planos	Planos	41 13/11/2014	819
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	27 09/01/2015	450
Compra Venta	Compraventa	103 09/01/2015	1.878

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. Compraventa

Inscrito el: martes, 22 de abril de 2014

Tomo: 104 Folio Inicial: 41.168 - Folio Final: 41.184

Número de Inscripción: 2.082 Número de Repertorio: 3.352

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de marzo de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

C O M P R A V E N T A

La Compañía VELEZESCOBAR S.A. debidamente representada por la Señora María Amelia Escobar Santos, según consta del nombramiento.

Terreno ubicado en la Urbanización MANTAZUL, de la parroquia y Cantón Manta. Lote Treinta y Dos de la manzana Dos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000063693	Compañía Velezescobar S A		Manta
Vendedor	80-0000000006957	Compañía Inmobiliaria Teamco Sociedad An		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Planos	4	12-feb-2004	5	15



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 13 de noviembre de 2014

Tomo: I Folio Inicial: 1.057 - Folio Final: 1.089

Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 8.177

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de octubre de 2014

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del condominio "Villazul".

Inmueble ubicado en la Urbanización Manta Azul, signado como lote número Treinta y dos, de la manzana Dos, de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000063693	Compañía Velezescobar S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	41	13-nov-2014	819	821

3 / 1 Planos

Inscrito el: jueves, 13 de noviembre de 2014

Tomo: I Folio Inicial: 819 - Folio Final: 821

Número de Inscripción: 41 Número de Repertorio: 8.178

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de octubre de 2014

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del condominio "Villazul".

Inmueble ubicado en la Urbanización Manta Azul, signado como lote número Treinta y dos, de la manzana Dos, de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000063693	Compañía Velezescobar S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2082	22-abr-2014	41168	41184

4 / 1 Hipoteca Abierta

Inscrito el: viernes, 19 de enero de 2015

Tomo: I Folio Inicial: 450 - Folio Final: 485

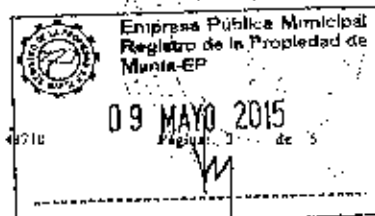
Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 172

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 12 de diciembre de 2014

Escriutura/Juicio/Resolución:





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Una Vivienda signada número VA-1, DEL CONDOMINIO VILLAZUL, ubicada en la Urbanización "Mantazul" Lote número 32 de la Manzana 2, Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000046246	Banco Del Instituto Ecuatoriano de Seguridad		Manta
Deudor Hipotecario	13-08164050	Rodriguez Veliz Betsy Sonia	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	103	09-ene-2015	1878	1913

5 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 09 de enero de 2015

Tomos: 1 Folio Inicial: 1.878 - Folio Final: 1.913

Número de Inscripción: 103 Número de Repertorio: 171

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 12 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Una Vivienda signada número VA-1, DEL CONDOMINIO VILLAZUL, ubicada en la Urbanización "Mantazul" Lote número 32 de la Manzana 2, Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-08164050	Rodriguez Veliz Betsy Sonia	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000063693	Compañía Velezescobar S A		Manta

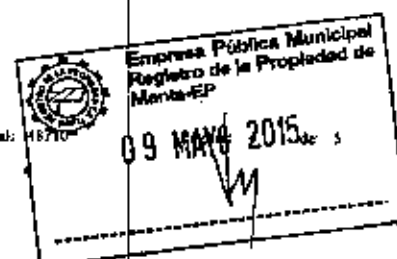
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	27	13-nov-2014	1057	



Certificación impresa por: MARC

Plata Registrada: 46710





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 8:47:32 del sábado, 09 de mayo de 2015

A petición de:

Elaborado por: María Asunción Cedeno Chavez
1306998822



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Epais
Abg. Elsy Cedeno Menéndez





G A D
Manta



No.712-SM-E-PGL
Manta, Mayo 4 de 2015

Abogado
Maykel Vélez
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 012-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 4 de Mayo del 2015, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, resuelve "Reformar el acto administrativo No. 019-ALC-M-JOZC-2014 de fecha 16 de octubre de 2014 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "VILLAZUL", ubicado en la Urbanización Manta Azul, Lote No. 32 de la manzana 2, parroquia Manta, Cantón Manta, en el sentido de modificar el área total vendible, de acuerdo al cuadro comparativo expuesto en el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y acogiendo el informe de la Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,


S.E. Patricia González
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Gabriela Delgado.





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



49803



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 49803.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 05 de febrero de 2015*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.2.- VIVIENDA VA-2: DEL CONDOMINIO "VILLAZUL" está ubicado en la Urbanización "Manta Azul" de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Consta de planta baja y patio que presentan las siguientes características:

3.2.1.- VIVIENDA VA-2.- Compuesta de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 y 2 que comparten un baño general, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio. POR EL NORTE: Lindera con el lote No. 33 de la Manzana 2 en 15,47m. POR EL SUR: Lindera con patio de la misma vivienda en 6,90m. POR EL ESTE: Lindera con patio de la misma vivienda en 6,50m. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,90m; desde este punto gira hacia el sur en 1,30m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,95m y lindera en sus cinco extensiones con patio de la misma vivienda. AREA TOTAL: 44,64M2. AREA NETA: INDIVIDUALm2 44,64 ALICUOTA: 0,2050% AREA DE TERREBO: 44,65m2. AREA COMUN: 00,00m2 AREA TOTAL: 44,64m2.

3.2.2.- VIVIENDA VA-2/ PATIO.- Compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado patio, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio. POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 6,67m y lindera con parte del Lote No. 33 de la Manzana 2; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,0m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,95m; desde este punto gira hacia el Este en 6,90m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,30m y lindera en

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 49803

09 MAYO 2015



sus siete extensiones con la vivienda VA-2; desde este punto gira hacia el Este en 2,20m y lindera con parte del lote No. 33 de la Manzana 2. POR EL SUR: Lindera con la vivienda VA-1 y con el patio perteneciente a esta misma vivienda en 13,52m. POR EL ESTE: Lindera con parte del Lote No. 29 de la Manzana 2 en 7,50m. AREA TOTAL: 64,08m². AREA NETA INDIVIDUAL 64,08m². ALICUOTA: 0,2942%. AREA DE TERRENO: 64,08m². AREA COMUN: 00,00M². AREA TOTAL: 64,08m². SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.082 22/04/2014	41.168
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	27 13/11/2014	1.057
Planos	Planos	41 13/11/2014	819

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: martes, 22 de abril de 2014

Tomo: 104 Folio Inicial: 41.168 - Folio Final: 41.184

Número de Inscripción: 2.082 Número de Repertorio: 3.352

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de marzo de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

C O M P R A V E N T A

La Compañía VELEZESCOBAR S.A. debidamente representada por la Señora Maria Amelia Escobar Santos, según

c o n s t a d e l n o m b r a m i e n t o

Terreno ubicado en la Urbanización MANTAZUL, de la parroquia y Cantón Manta. Lote Treinta y Dos de la

m a n z a n a D o s

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

Calidad

Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social

Estado Civil

Domicilio

Comprador

80-0000000063693 Compañía Velezescobar S A

Manta

Vendedor

80-000000006957 Compañía Inmobiliaria Teamco Sociedad An

Manta

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

Libro:

No. Inscripción: 4 Folio Inicial: 5

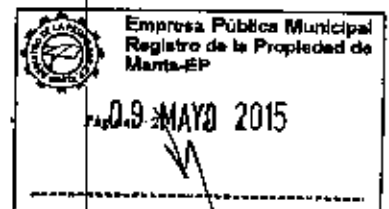
Fec. Inscripción: 12-feb-2004

Folio Final: 15

Planos

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 49800





**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: **jueves, 13 de noviembre de 2014**

Tomo: **1** Folio Inicial: **1.057** - Folio Final: **1.089**

Número de Inscripción: **27** Número de Repertorio:

8.177

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 27 de octubre de 2014**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del condominio "Villazul".

Inmueble ubicado en la Urbanización Manta Azul, signado como lote número Treinta y dos, de la manzana Dos, de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Propietario	80-0000000063693	Compañía Velezescobar S A

Estado Civil:
Domicilio: **Manta**

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	41	13-nov-2014	819	821



3 / 1 Planos

Inscrito el: **jueves, 13 de noviembre de 2014**

Tomo: **1** Folio Inicial: **819** - Folio Final: **821**

Número de Inscripción: **41** Número de Repertorio:

8.178

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 27 de octubre de 2014**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del condominio "Villazul".

Inmueble ubicado en la Urbanización Manta Azul, signado como lote número Treinta y dos, de la manzana Dos, de la parroquia y cantón Manta.

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

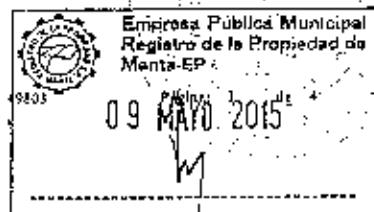
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Propietario	80-0000000063693	Compañía Velezescobar S A

Estado Civil:
Domicilio: **Manta**

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Copia y Notaría Pública Cuarta	2082	22-abr-2014	41168	

[Firma]
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 8:35:18 del sábado, 09 de mayo de 2015

A petición de:

Elaborado por: Maria Asunción Cedeño Chávez

00699882-2

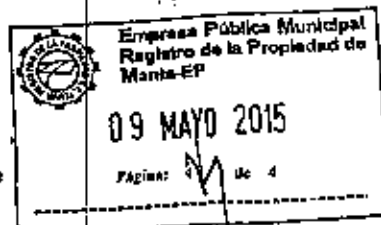


Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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

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





Manta

G A D



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 012-ALC-M-JOZC
APROBACION DE REFORMA A LA RESOLUCION No. 019-ALC-M-JOZC-2014 DE
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL EDIFICIO "VILLAZUL"

ADMINISTRACION ING. JORGE ORLEY ZAMBRANO CEDENO

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

Oficina

Abg. Jorge Orley Zambrano Cedeno

Modificatoria a la Resolución de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio VILLAZUL



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

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

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

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

Que, el Art. 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación previo a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa. a.- Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; b.- Documento original de la Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta; c.- Memoria justificativa de los cambios; d.- Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y,

Que, mediante petición presentada por el Ab. Maykel Vélez, solicita modificatoria a la resolución de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "VILLAZUL".

Que, con oficio No. 0362-DPUM-JOC de fecha 07 de abril de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano Municipal, anexa el informe No. 0070-MSMS, elaborado por la Arq. Susana Murillo S, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, en la cual indica:



1.- ANTECEDENTES:

Que la Compañía VELEZESCOBAR S.A, es propietaria de un lote de 217,80m² de superficie, ubicado en la Urbanización Manta Azul, Lote No. 32 de la manzana 2, parroquia Manta, Cantón Manta,... y, que conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Villazul, celebrada el 18 de febrero de 2015, los copropietarios del Condominio Villazul, deciden de forma unánime aprobar la modificatoria de propiedad horizontal del Condominio Villazul.

2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO

El Condominio se compone de dos unidades de viviendas signadas como VA-1 y VA-2, cada una de ellas posee un patio que circunda a la vivienda.

3.- CUADRO DE COMPARACION.

APROBADO EN OCT.2014			PROPUESTA		
VIVIENDA	AREA VENDIBLE (m ² .)	AREA TOTAL (m ² .)	VIVIENDA	AREA VENDIBLE (m ² .)	AREA TOTAL (m ² .)
VA-1	44.64	44.64	VA-1	44.64	44.64
	64.44	64.44		73.80	73.80
VA-2	44.64	44.64	VA-2	45.07	45.07
	64.08	64.08		54.29	54.29
TOTAL	217.80	217.80		217.80	217.80

4.- AREAS GENERALES:

AREA TOTAL DE TERRENOS	217,80m ²
AREA NETA VENDIBLE (construcción +patio)	217,80m ²
AREA COMUN	000,00m ²
AREA TOTAL	217,80m ²

5.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la modificatoria de la propiedad horizontal del Condominio "VILLAZUL" 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 aprobado la Modificatoria de la Propiedad Horizontal el Condominio "VILLAZUL" de propiedad de la Compañía VELEZESCOBAR S.A.

Que, con fecha 28 de abril de 2014, mediante memorando No. 844-DGJ- GVG-2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: "En virtud de lo expuesto en el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano, considero factible la modificatoria a la Resolución No. 019-ALC-M-02C-2014 de fecha 16 de octubre de 2014; el artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de



Manta



alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que para la aprobación deberá presentar la siguiente documentación previa a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa. a.- Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; b.- Documento original de la Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta; c.- Memoria justificativa de los cambios; d.- Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y, e.- Un juego de planos aprobados anteriormente. Con los antecedentes expuestos y las normas legales señaladas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme el Acto Administrativo No. 019-ALC-M-JOZC- 2014 de octubre 16 de 2014, de aprobación de declaratoria al régimen de propiedad horizontal del Condominio "VILLAZUL", en el sentido de modificar el área total vendible; esto, de acuerdo al cuadro comparativo expuesto en el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano".

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

RESUELVE:

- 1.- Reformar el acto administrativo No. 019-ALC-M-JOZC-2014 de fecha 16 de octubre de 2014 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "VILLAZUL", ubicado en la Urbanización Manta Azul, Lote No. 32 de la manzana 2, parroquia Manta, Cantón Manta, en el sentido de modificar el área total vendible, de acuerdo al cuadro comparativo expuesto en el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y acogiendo el informe de la Dirección de Gestión Jurídica.
- 2.- Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.
- 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

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

Ing. Jorge Orley Zambrano Cordero
ALCALDE DE MANTA





ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO VILLAZUL CELEBRADA A LOS DIEZ Y OCHO DIAS DE FEBRERO DEL DOS MIL QUINCE.

En la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, celebrada a los dieciocho días del mes de febrero del año 2015 a las 15:30 horas, se reúnen todos los COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO VILLAZUL en las inmediaciones del Condominio Villazul, ubicado en la Urbanización Mantazul, de esta ciudad de Manta, a saber: de la compañía VELEZESCOBAR S.A. representada por la Señora María Amelia Escobar Santos tal como lo acredita el nombramiento que se adjunta a esta acta y la señora Betsy Sonia Rodríguez Véliz.

Preside la sesión la Señora María Amelia Escobar Santos y actúa como secretario de la Junta el Señor Ab. Maykel Daniel Vélez Zambrano, quienes encontrándose presentes aceptan las designaciones de la Asamblea. La Presidenta dispone se constate el quórum necesario para la instalación de la Junta, el Secretario informa que se encuentran presentes todos los copropietarios que representan el 100%.

La Presidenta declara instalada la Asamblea General extraordinaria de Copropietarios de conformidad con lo establecido en la Ley por lo que los copropietarios de manera expresa aceptan por unanimidad la celebración de esta Junta, para resolver el siguiente Orden del día.

Como único punto: Aprobación de la Modificatoria de Propiedad Horizontal del Condominio VILLAZUL.

E. G. G. G.
Abg. Eloye Cordero Menéndez

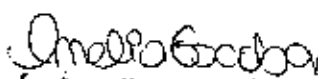


El Secretario Ad-Hoc informa que se encuentra completo el quórum reglamentario, por lo cual declara legalmente instalada la Asamblea General extraordinaria de Copropietarios y abierta las deliberaciones.

1.- Aprobación de la Modificatoria de Propiedad Horizontal del Condominio VILLAZUL.

La Presidenta de la Junta manifiesta que pone en consideración, la Modificatoria de Propiedad Horizontal del Condominio VILLAZUL. La Junta luego de analizar la propuesta, resuelve de forma unánime aprobar la Modificatoria de Propiedad Horizontal del Condominio VILLAZUL.

Conocidos todos los puntos del Orden del día y sin otros asuntos que tratar, la Presidenta declara terminada la sesión a las 16:30 horas, concediendo un receso para la redacción del Acta de Junta General la misma que es leída, y queda aprobada por los accionistas por unanimidad. Firmado para el efecto los accionistas.


María Amelia Escobar Santos
C.C. 130497564-0
Presidenta/Copropietaria


Betsy Sonia Rodríguez Véliz
C.C. 130816405-0
Copropietaria


Abg. Maykel Daniel Véliz Zambrano
C.C.130673435-9
Secretario

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 123148

Nº 123148

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

No. Electrónico: 31555

Fecha: 7 de mayo 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: 1-32-02-32-002

Ubicado en: CONDOMINIO VILLAZUL VIVIENDA VA-2(VIVIENDA +PATIO)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 108,72 M2

Área Terreno: 108,7300 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391796498001

S.A. COMPANIA VELEZESCOBAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2174,60
CONSTRUCCIÓN:	35877,60
	38052,20

Son: TREINTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y DOS DOLARES CON VEINTE 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".

Al. David Cedeno Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registro



Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Impreso por: MARIS REYES 07/05/2015 10:06:22

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



Nº 123147

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Certificación: 123147

No. Electrónico: 31554

Fecha: 7 de mayo 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: 1-32-02-32-001

Ubicado en: CONDOMINIO VILLAZUL VIVIENDA VA-1 (VIVIENDA+PATIO)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 109,08 M2

Área Terreno: 109,0700 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1308164050

BETSY SONIA RODRIGUEZ VELIZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 2181,40

CONSTRUCCIÓN: 35996,40

38177,80

Son: TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE DOLARES CON OCHENTA 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 Rugeles

Director de Avalúos, Catastros y Registro



Impreso por: MARIS REYES 07/05/2015 10:04:40

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1391796498001
RAZON SOCIAL: VELEZESCOBAR S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: ESCOBAR SANTOS MARIA AMELIA
CONTADOR: RATTI EGUEZ ELVIA AMADA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 24/08/2012 **FEC. CONSTITUCION:** 24/08/2012
FEC. INSCRIPCION: 27/08/2012 **FECHA DE ACTUALIZACION:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:
 COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:
 Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: BUENA VISTA Número: SN Manzana: B Referencia
 Ubicación: DIAGONAL A FEZAM Teléfono Domicilio: 952623534

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001

ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0

JURISDICCION: REGIONAL MANABÍ MANABÍ

Abg. Elsaye Cordero Hernández
 Manta, Manabí, Ecuador
 27/08/2012

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Fecha y hora: 27/08/2012 13:25:47

Usuario: ROERAZO

Lugar de emisión: MANTA AVENIDA S. ENTRE

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país

ERO RUC: 1391796488001
ZON SOCIAL: VELEZESCOBAR S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 24/08/2012

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

FEC. REINICIO:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: BUENA VISTA Número: S/N Referencia: DIAGONAL A FEZAM
Manzana: B Teléfono Domicilio: 052623634

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: ACERAZO

Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE

Fecha y hora: 27/08/2012 13:20:47

08/2019

74444555

XXXXX XXXX XXXX XXXX XXXX

7081253 7125018892

[illegible]

FA COPY 32.

475

08/2019

CUBANA 13049754

ESCOBAR SANTOS MARIA MELIA

HANABI/HANTA/HATES

03 DICEMBRE 1983

008- 0092 039: 7

MANARI / MANTA

HUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

REPRESENTATION

[illegible]

036

03060146

1304975640

NÚMERO DE CERTIFICADO

Exclusion

DE CERTIFICADO
ESCOLAR SANTOS MARIA AMELIA

MANABÍ
PROVINCIA
MANA

CHUNGKING CHIAO-CHUN
KIAI-NIAI

1
TOMAS

CARTON *Richard C. Burke*
EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

LA PRESENTAZIONE DELLA DONNA

Abg. Eliseo Cedeno Menéndez
 Notaría Pública Cuarta
 Quito - Ecuador
Eliseo Cedeno
 Abg. Eliseo Cedeno Menéndez
 Notaría Pública Cuarta
 Quito - Ecuador



COMPANÍA VELEZESCOBAR S.A

Manta, Agosto 21 del 2012

Señora:
María Amelia Escobar Santos
Ciudad.-

De mi consideración:

Cumplo con comunicarle que la Junta General Extraordinaria, universal de accionistas de la compañía **VELEZESCOBAR S.A** en sesión celebrada el día martes veintiuno de Agosto del 2012, resolvió por unanimidad elegir a Usted como **GERENTE** por el lapso de cuatro años contados a partir de la inscripción de este Instrumento en el Registro Mercantil del Cantón Manta. Con las atribuciones y deberes constantes en los estatutos y la Ley de Compañías entre ellas **REPRESENTAR A LA COMPAÑÍA; LEGAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE** según el **ARTÍCULO DECIMO QUINTO DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

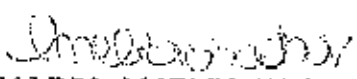
La compañía **VELEZESCOBAR S.A**, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaría Primera del Cantón Manta el 25 de Julio de 2012, e inscrita en el Registro Mercantil.

Atentamente,


Sra. Celeste Elizabeth Vélez Zambrano
PRESIDENTE
C.C No. 130673434-2



Expreso mi aceptación a la designación conferida al cargo de Gerente.
Manta, Agosto 21 de 2012.


MARIA AMELIA ESCOBAR SANTOS
GERENTE
C.C No. 130497564-0

10112269

1023
2046
Agosto 24 del 2012



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CERTIFICACIÓN



CEDULA N. 130816405-0
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
RODRIGUEZ VELIZ BETSY SONIA
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
MANABI
PORTO VIEJO
01/01/1978
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL SOLTERA

N. 130816405-0

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
PSICÓLOGO CLÍNICO

V334412242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
RODRIGUEZ WILBER ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VELIZ MEJIA MARGARITA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2012-06-01

FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-06-01



[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
MANABÍ



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



013

CERTIFICADO DE NOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 21-FEB-2014

013 - 0077

1308164050

NÚMERO DE CERTIFICADO / CÉDULA
RODRIGUEZ VELIZ BETSY SONIA

MANABI
PROVINDA
PORTO VIEJO
CANTÓN

CIRCONSCRIPCIÓN
RIO CHICO
PARROQUIA
ZONA

[Signature]
(J) PRESIDENTE DE LA JUNTA

[Signature]
Notaria Pública Cuarta
Manabí - Ecuador



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0100837



**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 _____
COMPANIA VELEZESCOBAR S.A.

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

Manta, 7 de Mayo de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1320232002 CONDOMINIO VILLAZUL VIVIENDA VA-2(VIVIENDA+PATIO)
Manta, siete de mayo del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0100836



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

RODRIGUEZ VELIZ BETSY SONIA

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

Manta, 7 de Mayo de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1320232001 CONDOMINIO VILLAZUL VIVIENDA VA-1 (VIVIENDA+PATIO)
Manta, siete de mayo del dos mil quince

Quinto
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Sra. Juliana Rodríguez
RECIBIÓ





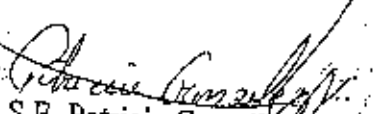
No. 1492-SM-S-PGL
Manta, Octubre 16 de 2014

Señora
María Amelia Escobar Santos
Ciudad

Dé mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC-2014, de fecha 17 de Octubre de 2014, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "VILLAZUL", de propiedad de la Compañía VELEZESCOBAR S.A, ubicado en la Urbanización "Mantazul", signado como Lote No. 32 de la Manzana 2 de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1320232000.

Atentamente,


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

María M.


Abg. Ellye Cordero Hernández
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  alcaldia@manta.gob.ec
 @Municipio_Manta  @MunicipioManta
 [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 019-ALC-M-JOZC-2014
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL
CONDOMINIO "VILLAZUL"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeno

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; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo".

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

Resolución No. 019-ALC-M-JOZC/ Propiedad Horizontal Condominio VILLAZUL

Página 1



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 alicuotas, 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 alicuotas 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 alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, para que a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de diez días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución.

En Manta, a 05 de Mayo del 2019. No. 019-ALC-M-JOZC/ Propiedad Horizontal Condominio VILLAZUL

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

www.manta.gob.ec

@Municipio_Manta

fb.com/MunicipioManta

alcaldia@manta.gob.ec

@MunicipioManta

youtube.com/MunicipioManta



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

Que, mediante comunicación presentada por la señora María Amelia Escobar Santos, Representante Legal de la Compañía VELEZESCOBAR S.A., en la cual solicita la aprobación a la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "VILLAZUL"

Que, mediante oficio No. 628-DPUM-JOC, de fecha 22 de septiembre de 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobefia, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 135-FHB, elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES: Que, la Compañía VELEZESCOBAR S.A., es propietaria de un bien inmueble de 217,80m², ubicado en la Urbanización "Mantazul" de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 32 de la manzana 2, con clave catastral No. 1320232000, de acuerdo a Escritura de compraventa inscrita el 22 de abril de 2014 y autorizada en la Notaría Cuarta el 26 de marzo de 2014; sobre el cual se ha construido el Condominio denominado "VILLAZUL", conforme lo documenta el certificado Municipal de Permiso de Construcción No. 109-5128-42791 emitido el 04 de julio de 2014. Que, de acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, con fecha agosto 19 de 2014, el citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO

El Condominio "VILLAZUL", se presenta de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, se compone de dos unidades de vivienda signadas como VA-1 y VA-2, cada una de ellas poseyendo un patio que circunda a la vivienda y plantas tipo con



características de formas regulares que incluyen sala-comedor, cocina, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general.

3.- AREAS GENERALES

• AREA TOTAL DE TERRENO:	217,80m ²
• AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	217,80m ²
• AREA TOTAL COMUN:	00,00m ²
• AREA NETA VENDIBLE Construida:	89,28m ²
• AREA NETA VENDIBLE No construida:	128,52m ²

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Condominio "VILLAZUL", conformado por dos unidades de viviendas y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Condominio de propiedad de la Compañía VELEZESCOBAR S.A, ubicado en la Urbanización "Mantazul" de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 32 de la manzana 2, registrado con la Clave Catastral No. 1320232000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 1020-DGJ-GVG-2014, de fecha 06 de octubre de 2014, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por la señora María Amelia Escobar Santos, 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 Cobefia, 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 Condominio "VILLAZUL", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora María Amelia Escobar Santos, Gerente General de la Compañía VELEZESCOBAR S.A; 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 al señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se pronuncie la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "VILLAZUL", de propiedad de la Compañía VELEZESCOBAR S.A, ubicado en la Urbanización "Mantazul", signado con el No. 32 de la manzana 2 de la Parroquia y Cantón Manta, con la Clave Catastral No. 1320232000.

Resolución No. 019-ALC-M-JOZC/ Propiedad Horizontal Condominio VILLAZUL

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

www.manta.gob.ec

@Municipio_Manta

fo.com/MunicipioManta

alcaldia@manta.gob.ec

@MunicipioManta

youtube.com/MunicipioManta



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

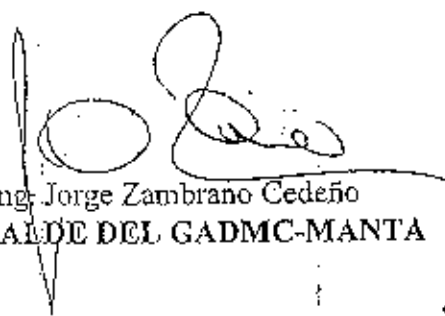
En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "VILLAZUL", de propiedad de la Compañía VELEZESCOBAR S.A, ubicado en la Urbanización "Mantazul", signado como Lote No. 32 de la Manzana 2 de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1320232000.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano, Avalúos y Catastros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los dieciséis días del mes de octubre, del año dos mil catorce


Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

Secretaría
Jorge Cedeño Menéndez
Marta Fábila Cuarta
Manta - Ecuador

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Cada una de las viviendas que conforman el Condominio "VILLAZUL", así como sus respectivos patios, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

El acceso de entrada a cada uno de los patios y a su vez a las viviendas, las paredes que delimitan el Condominio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario, acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o, mejora de las viviendas serán de cargo de cada uno de los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva.

CAPITULO 4.

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

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



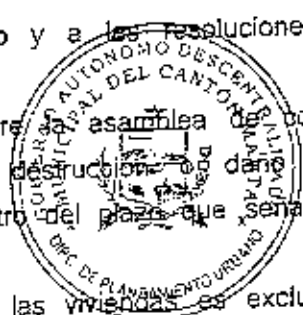
Abg. Celso Mendez
Notario Público
Manabita - Ecuador

- b) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- c) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- d) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- e) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- f) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- g) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del Condominio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- h) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de las mismas.
- i) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario del Condominio, se fijarán de acuerdo a la tabla de valores y cifras que acompañan al presente estudio, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Condominio.

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

Q. Venturiano Q. Velez
Notaría Pública
Manta Ecuador



CAPITULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del Condominio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el Condominio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto; en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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



Abg. Eloy Cordero Morales
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al Condominio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 17.- **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La asamblea de copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del



Procedimientos

Abg. Elsy Cedeño Mendoza
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Condominio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19.- **SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 20.- **CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria.

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

Art. 21.- **ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 22.- **QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 100% de las alícuotas del Condominio.

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

Art. 23.- **REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con los derechos, en forma personal, o por medio de representantes.



Atestado

Abg. Eliseo Cordero
Notario Público
Manabí - Ecuador

representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 24.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 25.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda a la vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 26.- VOTACIONES.- Las decisiones de la ~~asamblea se tomarán~~ por simple mayoría de votos que representen más del 50%, ~~salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes.~~ Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alicuota.

Art. 27.- Se requerirá el 100% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 28.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

Art. 29.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del Condominio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.

Ep. Bautista de Q. P. Bautista de Q.
Mig. Llave Cejudo Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



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

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO. DEL ADMINISTRADOR. DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

30.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por los mismos copropietarios.



Handwritten signature: Eusebio Cordero Mera
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Art. 31.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director o Secretario se requiere ser copropietario del Condominio. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación.

Art. 33.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

Art. 34.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del Condominio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del Condominio, pero si que sea mayor de edad.

Art. 36.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio "VILLAZUL", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.

Administrar los bienes exclusivos del Condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de los y realizando las reparaciones que fueren necesarias.

Actuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado en casos de excepción, con la autorización del Director.



Notario
Abg. Eliseo Cordero Montalvo
Notaría Pública Cuarta
Manta



- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- f) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- g) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- h) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Condominio.
- i) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno y de la declaratoria respectiva sobre el cual está construido el Condominio "VILLAZUL", así como de los planos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- j) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
- k) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable la contabilidad de la administración del Condominio.
- l) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- m) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- n) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- o) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- p) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- q) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- r) En la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá previamente con la aprobación del director.



Trinidad
Abg. Eloy Cedeno Montalvo
Notaría Pública Cantón
Manabí - Ecuador

- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del Condominio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 38.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

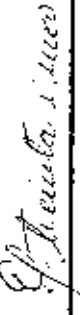
DISPOSICIONES GENERALES.

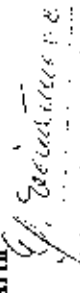
Art. 39.- Los casos no previstos en este reglamento que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por el 100% de los asistentes.




Arq. Orlando Vélez A.

Reg. Prof. C.A.E. G-4797


Mg. Willy Cadenio Montañez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

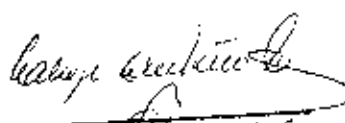

G. Socorro
Consejo de Administración
Código Notarial
Manta - Ecuador



ESTAS 30 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

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.P02691.- DOY
FE.-




Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manabí - Ecuador



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA
CONDOMINIO "VILLAZUL"

Urbanización Manta Azul
Manzana 2 -- Lote No. 32
Viviendas VA-1 y VA-2
Parroquia Manta - Cantón Manta

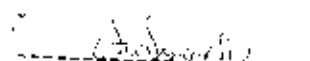
Propietarios:
COMPañIA VELEZ ESCOBAR S. A.
BETSY SONIA RODRIGUEZ VÈLIZ

Claves Catastrales: 1320232001

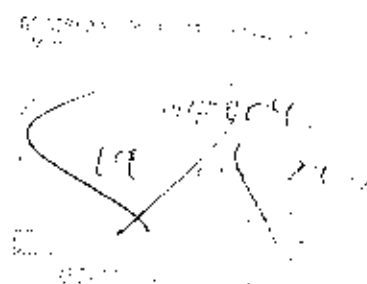
1320232002

Marzo 2016

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


REVISADO

Fecha: 19-03-2016



CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Esta constituida en cuerpo cierto, por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el **CONDOMINIO**, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, así como también de sus áreas no construidas, distribuidas en planta baja y patios privados.

1.3.- ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común para todas las viviendas siempre y cuando las existiese, como calles, aceras, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta las paredes que dividen una propiedad de otra y bienes de la propiedad común, las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas.

1.5.- ALICUOTA:

Numero de cuatro decimales que representa una parte de todo el **CONDOMINIO**, correspondiente a cada una de las viviendas. La suma de todas estas partes debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada una de las viviendas para efectos de tributación y copropiedad siempre y cuando las existiese.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del **CONDOMINIO**, los siguientes:

- a. Los accesos libres desde el exterior a cada una de las viviendas del Condominio.
- b. Las paredes del cerramiento exterior en su espesor, que separan bienes particulares del bien exclusivo del Condominio, delimitándolo de otros predios.
- c. Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del **CONDOMINIO**.
- d. Todos los sistemas de agua potable del **CONDOMINIO**.
- e. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- f. Las calles externas y las aceras respectivas; y,
- g. Todas las demás partes y elementos del **CONDOMINIO** que no tenga el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

El área o parte de terreno que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

Representa el costo total de la vivienda en que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la vivienda el patio y las cuotas de área común si las hubiere y terreno que le correspondan. En este caso se contempla únicamente el costo referencial, que servirá de base para la promoción y venta de las viviendas.

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en que se implanta el CONDOMINIO "VILLAZUL" esta ubicado en la Urbanización "Manta Azul" de la parroquia Manta del cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 32 de la Manzana 2, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

- Frente (Oeste): 16,85m - Calle C
- Atrás (Este): 18,04m - Lote No. 29 de la Manzana 2
- Costado derecho (Norte): 15,47m - Lote No. 33 de la Manzana 2
- Costado izquierdo (Sur): 11,30m - Lote No. 30 de la Manzana 2
- Área Total: 217,80m².

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO:

El CONDOMINIO "VILLAZUL" se compone de 2 unidades de viviendas signadas como VA-1 y VA-2, cada una de ellas poseyendo un patio que circunda a la vivienda con las siguientes especificaciones técnicas generales:

2 VIVIENDAS DE UNA PLANTA	
Estructura:	Hormigón armado
Paredes:	Ladrillo maleta y/o Bloques de piedra pómez
Pisos:	Cerámica tipo económico
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	
	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Losa de Hormigón Armado
Ventanas:	De aluminio y vidrio
Puertas:	En MDF (pre-pintadas en las habitaciones y baños) y/o Madera / Metálicas en los accesos y patios.
Revestimiento:	Cerámica en cocina y baños
Piezas Sanitarias:	EDESA blanca tipo económico

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS

3.1.- VIVIENDA VA-1

Consta de planta baja y patio que presentan las siguientes características:

3.1.1.- Vivienda VA-1.- Compuesta de sala-comedor-cocina, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general, con las siguientes medidas y linderos:

Por arriba:	Lindera con cubierta de la misma vivienda
Por abajo:	Lindera con terreno del condominio
Por el Norte:	Lindera con patio de la vivienda VA-2 en 6,60m
Por el Sur:	Lindera con patio de la misma vivienda en 6,90m
Por el Este:	Lindera con patio de la misma vivienda en 6,50m
Por el Oeste:	Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,95m y lindera en sus cinco extensiones con patio de la misma vivienda.

Área Total: 44,64m².

3.1.2.- Vivienda VA-1 / Patio.- Compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado de patio, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba:	Lindera con espacio aéreo
Por abajo:	Lindera con terreno del condominio
Por el Norte:	Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,83m y lindera con patio de la vivienda VA-2; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,95m; desde este punto gira hacia el Este en 6,90m; desde este punto gira hacia el Norte en 6,50m y lindera en sus siete extensiones con la vivienda VA-1 desde este punto gira hacia el Este en 2,10m y lindera con patio de la vivienda VA-2.
Por el Sur:	Lindera con el Lote No. 30 de la Manzana 2 en 11,30m
Por el Este:	Lindera con patio del Lote No. 29 de la Manzana 2 en 9,34m
Por el Oeste:	Lindera con la Calle C en 9,79m

Área Total: 73,80m².

3.2.- VIVIENDA VA-2

Consta de planta baja y patio que presentan las siguientes características:

3.2.1.- Vivienda VA-2.- Compuesta de sala-comedor-cocina, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general, con las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda
- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio
- Por el Norte:** Lindera con el Lote No. 33 de la Manzana 2 en 15,47m
- Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 3,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m; desde este punto gira hacia el Este en 1,45m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m; desde este punto gira hacia el Este en 3,10m y lindera en sus cinco extensiones con patio de la misma vivienda.
- Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,30m; desde este punto gira hacia el Este en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m y lindera en sus tres extensiones con patio de la misma vivienda.
- Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m; desde este punto gira hacia el Este en 0,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,70m y lindera en sus cinco extensiones con patio de la misma vivienda.

Área Total: 45,07m².

3.2.2.- Vivienda VA-2 / Patio.- Compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado de patio, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con espacio aéreo
- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio
- Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,92m y lindera con parte del Lote No. 33 de la Manzana 2; desde este punto gira hacia el Sur en 2,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m; desde este punto gira hacia el Este en 0,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,70m; desde este punto gira hacia el Este en 3,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m; desde este punto gira hacia el Este en 1,45m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m; desde este punto gira hacia el Este en

Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA
CONDOMINIO "VILLAZUL"

3,10m; desde este punto gira hacia el Norte en 2,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 2,90m y lindera en sus trece extensiones con patio de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el Este en 2,20m y lindera con parte del Lote No. 33 de la Manzana 2.

Por el Sur: Lindera con la vivienda VA-1 y con el patio perteneciente a esta misma vivienda en 13,52m
Por el Este: Lindera con parte del Lote No. 29 de la Manzana 2 en 6,70m
Por el Oeste: Lindera con la Calle D en 7,06m.

Área total: 54,29m²

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

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

REVISADO

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR VIVIENDAS.

Fecha: 19/04/2016

VIVIENDA	ÁREA COMÚN	ÁREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL
	m ² .	AMBIENTE	m ² .	m ² .
VA-1	00,00	VIVIENDA	44,64	118,44
	00,00	PATIO	73,80	
VA-2	00,00	VIVIENDA	45,07	99,36
	00,00	PATIO	54,29	
TOTAL	00,00		217,80	217,80

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO: 217,80m².
4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m².
4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Construcción + patio): 217,80m².
4.2.4.- ÁREA TOTAL: 217,80m².

"CONDOMINIO "VILLAZUL"						
VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA	ALICUOTA	ÁREA DE	ÁREA	ÁREA
		INDIVIDUAL	%	TERRENO	COMÚN	TOTAL
		m ² .		m ² .	m ² .	m ² .
VA-1	VIVIENDA	44,64	0,2050	44,65	00,00	44,64
	PATIO	73,80	0,3388	73,79	00,00	73,80
VA-2	VIVIENDA	45,07	0,2069	45,06	00,00	45,07
	PATIO	54,29	0,2493	54,30	00,00	54,29
TOTAL GENERAL		217,80	1,0000	217,80	00,00	217,80

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

Art. 2.- El Condominio "VILLAZUL" se compone de bienes exclusivos. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las viviendas y los patios generales que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL CONDOMINIO.

Art. 3.- El Condominio "VILLAZUL" se ubica en la Urbanización "Manta Azul" de la parroquia Manta del cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 32 de la Manzana 2 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 2 unidades de viviendas de una planta tipo, signadas como VA-1 y VA-2, cada una de ellas poseyendo un patio general que circunda a la vivienda.

Art. 4.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de las viviendas que lo conforman, los espacios que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los patios generales asignados para cada una de ellas.

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

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Cada una de las viviendas que conforman el Condominio "VILLAZUL", así como sus respectivos patios, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

El acceso de entrada a cada uno de los patios y a su vez a las viviendas, las paredes que delimitan el Condominio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de las viviendas serán de cargo de cada uno de los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que usó su propiedad exclusiva.

CAPITULO 4.

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

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

- b) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- c) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- d) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- e) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- f) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- g) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del Condominio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- h) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de las mismas.
- i) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario del Condominio, se fijarán de acuerdo a la tabla de valores y cifras que acompañan al presente estudio, la misma que establezca lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Condominio.

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

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando o legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del Condominio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el Condominio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto; en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador.

CAPÍTULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que no pagaran dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al Condominio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del

Condominio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 20.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia o petición de uno de los miembros del directorio. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 21.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 22.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 100% de las alcuotas del Condominio.

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

Art. 23.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La

representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 24.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 25.- 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 a la vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 26.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 27.- Se requerirá el 100% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reverter decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 28.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

Art. 29.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del Condominio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.

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

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 30.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por los mismos copropietarios.

Art. 31.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director o Secretario se requiere ser copropietario del Condominio. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación.

Art. 33.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

Art. 34.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del Condominio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del Condominio, pero sí que sea mayor de edad.

Art. 36.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio "VILLAZUL", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes exclusivos del Condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.

- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- f) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- g) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- h) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Condominio.
- i) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno y de la declaratoria respectiva sobre el cual está construido el Condominio "VILLAZUL", así como de los planos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- j) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- k) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Condominio.
- l) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- m) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- n) Atender con prontitud, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- o) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- p) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- q) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- r) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del Condominio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 38.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

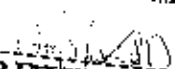
CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 39.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por el 100% de los asistentes.

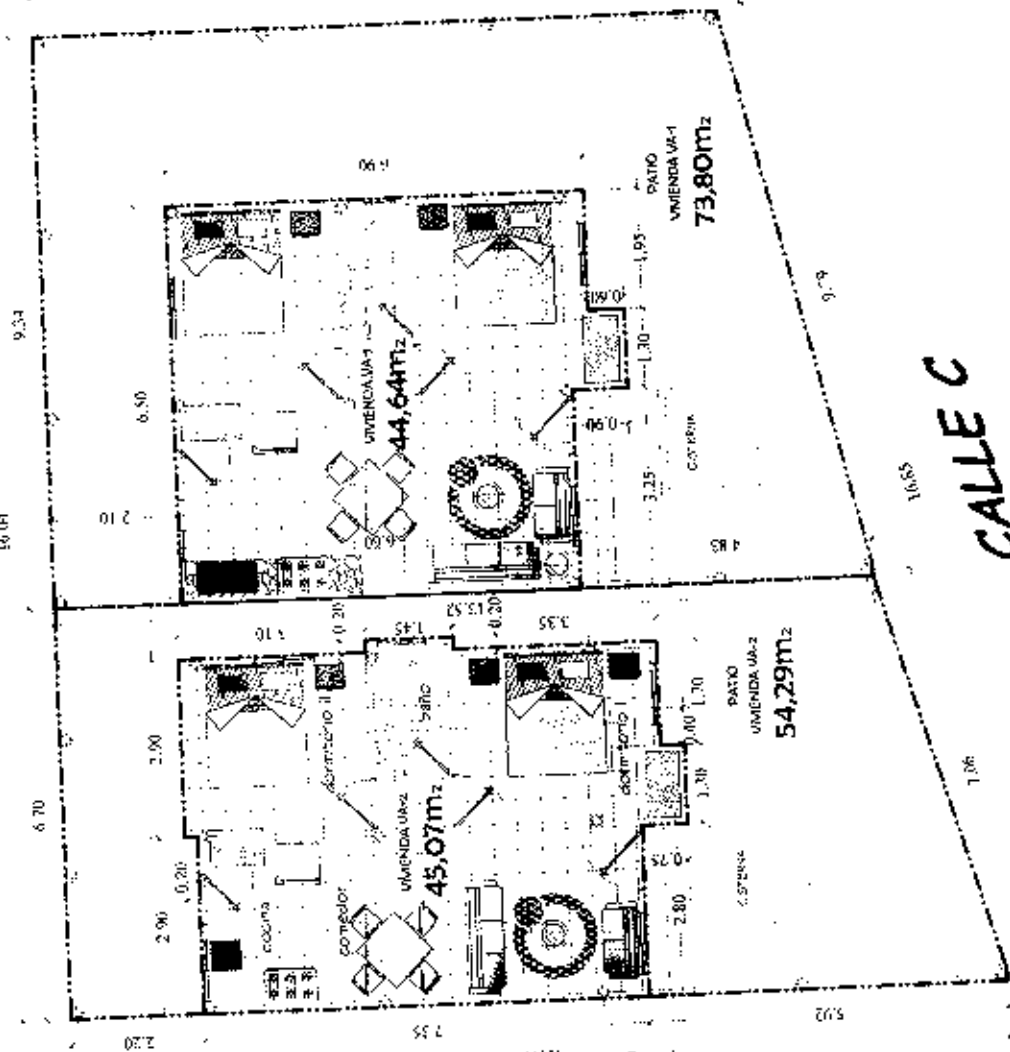

Arq. Orlando Vélez A.

Reg. Prof. C.A.E. G-4797

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

REVISADO
Fecha: 19-05-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
19-05-2015


LOTE No. 29



LOTE No. 30

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

REVISADO

Fecha: 16/03/2015

CLAVES CATASTRALES: 1320232001
1320232002

RESPONSABLE TÉCNICO:

Arg. Orlando Vela A.
Reg. Prof. C.A.E. 6-4797

LÁMINA No.

1

FECHA: MARZO 2015

ESCALA: 1 : 125

PLANTA
ARQUITECTÓNICA
GENERAL

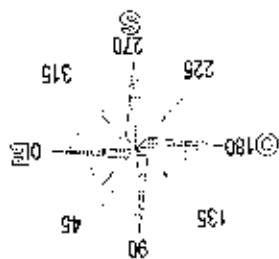
"CONDOMINIO 'VILLAZUL'"

PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICATORIA

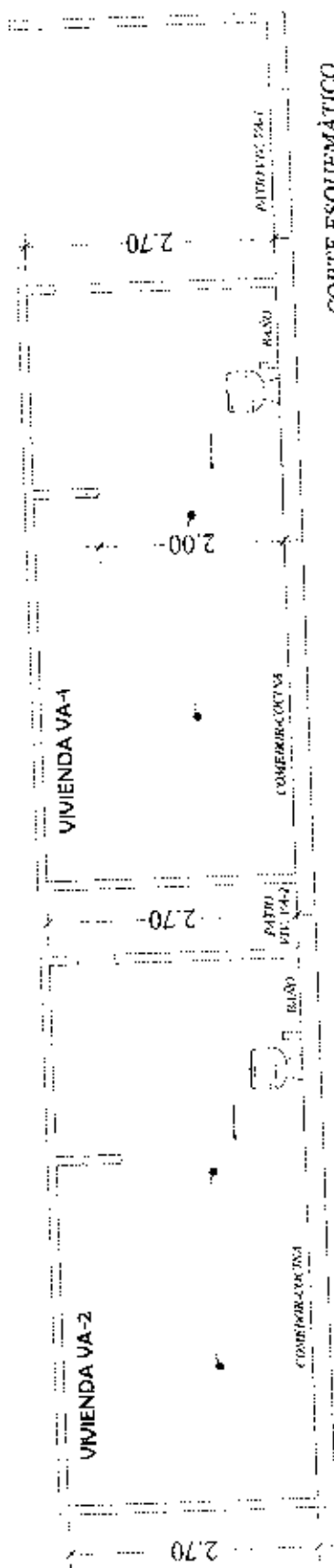
URBANIZACIÓN "MANTA AZUL"

Mz. 2 - LOTE No. 32

PARROQUIA MANTA - CANTÓN MANTA



LOTE No. 33

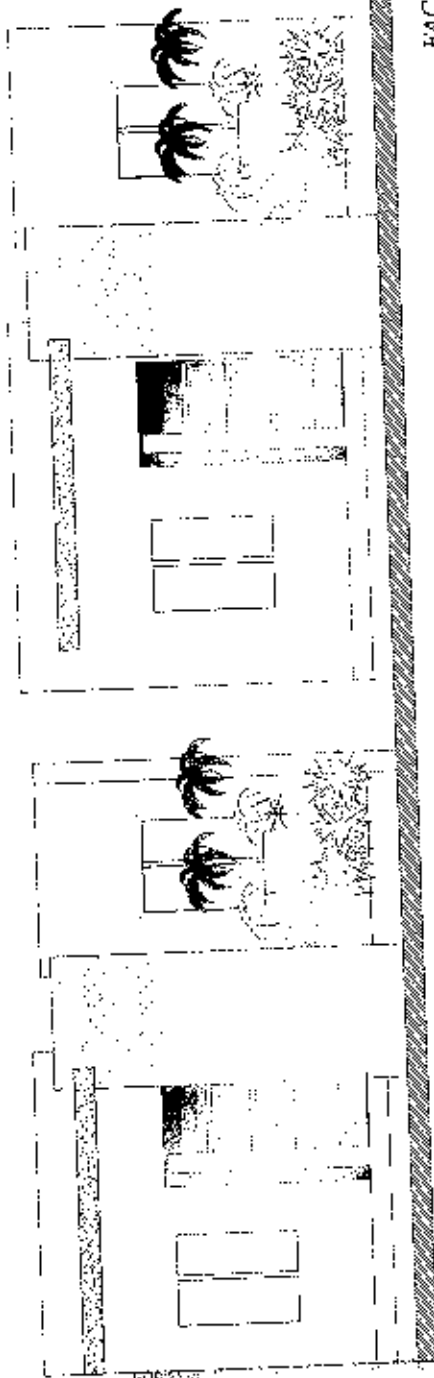


CORTE ESQUEMÁTICO

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

REVISADO

Fecha: 19-03-2015



FACHADA PRINCIPAL

"CONDOMINIO "VILLAZUL"

PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICATORIA

URBANIZACIÓN "MANTA AZUL"

Mz. 2 - LOTE No. 32

PARROQUIA MANTA - CANTÓN MANTA

FECHA: MARZO 2015

ESCALA: 1 : 75

FACHADA PRINCIPAL
CORTE ESQUEMÁTICO

CLAVE CATASTRAL: 1320232001

1320232002

RESPONSABLE TÉCNICO:

Ing. Orlando Véliz A.
Reg. Prof. C.A.E. 6-4797

2

LÁMINA No.: