

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 21

Número de Repertorio: 3394

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha veinte de Mayo del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 21 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE240174	EDIFICIO VILLACRESES MERA	EDIFICIO
1301103279	VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIOGENES	PROPIETARIO
1302503386	MERA ALCIVAR MARIA DORILA	PROPIETARIO

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 201	3011524002	85924	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101	3011524001	85923	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	3011524	60283	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: lunes, 20 mayo 2024

Fecha generación: lunes, 20 mayo 2024



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

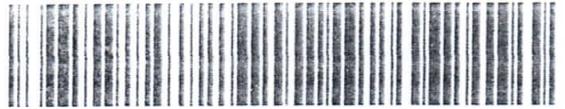
Código Seguro de Verificación (CVS)



3 6 5 5 3 8 F 4 C 0 6 F R



Factura: 002-003-000070417



20241308006P01433

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20241308006P01433						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE MAYO DEL 2024, (10:25)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MERA ALCIVAR MARIA DORILA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302503386	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIOGENES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301103279	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

PROTOCOLIZACIÓN 20241308006P01433

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 9 DE MAYO DEL 2024, (10:25)

OTORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MERA ALCIVAR MARIA DORILA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302503386
VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIOGENES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301103279

OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...rio

2
3
4 **ESCRITURA NUMERO: 20241308006P01433**

5 **FACTURA NUMERO: 002-002-000070417**

6
7 **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
8 **DEL "EDIFICIO VILLACRESES MERA" Y**
9 **PROTOCOLIZACION DE PLANOS**

10
11 **QUE OTORGAN:**
12 **MARIA DORILA MERA ALCIVAR Y**
13 **SEGUNDO DIOGENES VILLACRESES GONZEMBACH.-**

14
15 **CUANTIA: INDETERMINADA**
16 **DI 2 COPIAS**
17 *****IELG*****

18
19 En la ciudad de Manta, Cabecera del cantón del mismo nombre,
20 Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día nueve de
21 mayo del año dos mil veinticuatro, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS**
22 **FERNANDO VELEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del Cantón
23 Manta, Comparecen, la señora **MARIA DORILA MERA**
24 **ALCIVAR**, casada, con cédula de ciudadanía número: uno tres
25 cero dos cinco cero tres tres ocho guion seis, acompañada de su
26 marido el señor **SEGUNDO DIOGENES VILLACRESES**
27 **GONZEMBACH**, casados entre si, con cédula de ciudadanía
28 número: uno tres cero uno uno cero tres dos siete guion nueve,





1 ambos por sus propios derechos, ~~quienes~~ para efectos de
2 notificaciones consignan los siguientes datos: **DIRECCION:** Barrio
3 Jocay, Calle J-3 de esta ciudad de Manta, **TELEFONO:**
4 0983703112. Los comparecientes son de nacionalidad
5 ecuatoriana, mayores de edad, hábiles y capaces para contratar
6 y poder obligarse, portadores de sus cédulas de ciudadanías y
7 certificados de votación cuyas copias fotostáticas se agregan a
8 este registro y que me fueron presentadas en virtud de lo cual, de
9 conocerlas a todas, Doy Fe. Bien instruidos del resultado y
10 efectos de la Escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal
11 y Protocolización de Planos, que proceden a celebrar con libertad
12 y capacidad civil necesaria y examinada que fue de que
13 procede sin temor reverencial, coacción, seducción promesas o
14 amenazas de índole alguna, las otorgantes me entregan una
15 minuta para que sea elevada a escritura pública, la misma que
16 copiada literalmente es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el
17 Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar
18 una de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y
19 PROTOCOLIZACION DE PLANOS, contenida de acuerdo a las
20 siguientes cláusulas y estipulaciones que a continuación se
21 detallan y enumeran: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-**
22 Comparecen, otorgan y suscriben a la celebración de la presente
23 Escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal y
24 Protocolización de Planos, los cónyuges señores: MARIA DORILA
25 MERA ALCIVAR y SEGUNDO DIOGENES VILLACRESES
26 GONZEMBACH, por sus propios derechos. **SEGUNDA:**
27 **ANTECEDENTES.-** Los cónyuges señores: MARIA DORILA MERA
28 ALCIVAR y SEGUNDO DIOGENES VILLACRESES





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 GONZEMBACH, son dueños y propietarios de dos cuerpos de
2 terrenos, adquirido por compra a los señores: Ramón Antonio
3 Alonzo y Julia Monserrate García Moreira, mediante Escritura
4 Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Primera del
5 Cantón Manta el veinticinco de julio de mil novecientos setenta y
6 uno, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta
7 el tres de agosto del mismo año de su otorgamiento; Con fecha
8 siete de diciembre del año dos mil dieciséis, tiene inscrito en el
9 Registro de la Propiedad del Cantón Manta, Escritura de
10 Compraventa y Unificación, por compra a los señores: María
11 Asunción Sánchez Macías y Roberth Washington Ponce Loor,
12 celebrada en la Notaria Segunda del Cantón Manta el veinticuatro
13 de noviembre del año dos mil dieciséis. Terrenos que forman un
14 solo cuerpo cierto y están ubicados en el Barrio Jocay de la
15 Parroquia y Cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes
16 medidas y linderos: Por el Frente, doce metros y lindera con Calle
17 Planificada actualmente Calle J-Tres; Por Atrás, doce metros y
18 lindera con terrenos de Propiedad del señor José Luis Cevallos
19 Holguín y terrenos de Propiedad del señor Milagro Conforme; Por
20 el Costado Derecho, veinticinco metros y lindera con Propiedad
21 del señor Félix Bailón Pesantes; y, Por el Costado Izquierdo,
22 veinticinco metros y lindera con terrenos de Propiedad del señor
23 Andrés Flores, teniendo una superficie total de: TRESCIENTOS
24 METROS CUADRADOS.- **TERCERA: DECLARATORIA.-** El
25 Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, a través
26 de su Representante Legal, la señora Alcaldesa, Ingeniera
27 MARCIANA AUXILIADORA VALDIVIESO ZAMORA, procedió a
28 efectuar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio



3





1 denominado "VILLACRESES MERA" de propiedad de los
2 señores: MARIA DORILA MERA ALCIVAR y SEGUNDO
3 DIOGENES VILLACRESES GONZEMBACH, ubicado en el
4 Barrio Jocay J-3 de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta,
5 Mediante Informe técnico No. MAT-DDAC-INF-150220241944 de
6 fecha 15 de febrero del año 2024, el mismo que es suscrito
7 por el Arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza; Mediante informe
8 jurídico MTA-DPSI-INF-210220240945, de fecha veintiuno de
9 febrero del año 2024; y, Mediante Resolución Ejecutiva No. MAT-
10 2024-ALC-035, de fecha 21 de febrero del año 2024, donde se
11 aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del EDIFICIO
12 "VILLACRESES MERA". De la misma manera se protocolizan
13 los planos que se incorpora al Régimen de Propiedad
14 Horizontal mediante la correspondiente Declaratoria de
15 Resolución expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado
16 de Manta que también queda protocolizada **CUARTA:**
17 **AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta a los
18 comparecientes y portadores de las copias certificadas de esta
19 escritura para que solicite la inscripción en el Registro de la
20 Propiedad del cantón Manta.- **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted
21 señor Notario, incorporar las demás cláusulas de estilo para la
22 perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) Abogada
23 Iris León Gorozabel, Matrícula No. 13-2009-143 del Foro de
24 Abogados.- "Hasta aquí la minuta". La otorgante se afirma y
25 ratifica en el contenido íntegro de la minuta preinserta, la misma
26 que queda elevada a escritura pública para que surta todos los
27 efectos legales declarados en ella. Y leída que fue esta escritura
28 por mí el Notario a los otorgantes, éstos la aprueban, afirman y



Ficha Registral-Bien Inmueble

60283

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24013578
 Certifico hasta el día 2024-04-23:



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 3011524
 Fecha de Apertura: jueves, 08 diciembre 2016
 Información Municipal:

Tipo de Predio: Lote de Terreno
 Parroquia: TARQUI

Dirección del Bien: LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Unifican dos cuerpos de terrenos que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto, ubicado en el Barrio Jocay de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Con doce metros y lindera con calle planificada actualmente calle J- Tres, POR ATRÁS: con doce metros, y lindera con terrenos de propiedad del Sr. José Luis Cevallos Holguín y terrenos de propiedad del Sr. Milagro Conforme, POR EL COSTADO DERECHO: Con veinticinco metros y lindera con propiedad del Sr. Félix Bailón Pesantes, y POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con veinticinco metros y lindera con terrenos de propiedad del Sr. Andrés Flores. Con una superficie total de TRESCIENTOS METROS CUADRADOS.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	341 martes, 03 agosto 1971	360	360
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2891 martes, 14 octubre 2008	41705	41731
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	3651 miércoles, 07 diciembre 2016	84629	84658

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 03 agosto 1971

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: domingo, 25 julio 1971

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa relacionada con un solar ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui de esta Cabecera Cantonal, denominado Finca "El Porvenir" el que tiene seis metros de frente por veinticinco metros de fondo.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIOGENES	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ALONZO RAMON ANTONIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	GARCIA MOREIRA JULIA MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 14 octubre 2008

Número de Inscripción : 2891

Número de Repertorio: 5679

Folio Inicial: 41705

Folio Final : 41731



Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 17 septiembre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL DE BIENES HEREDITARIOS Y COMPRAVENTA. Partición Extrajudicial de Bienes Hereditarios.- Con los antecedentes aquí indicados, en virtud de que en la actualidad solamente existe un bien a repartirse, ubicado en la Lotización El Porvenir, y por lo tanto es un bien proindiviso; les corresponde a cada Heredero el veinticinco por ciento de los derechos de propiedad y dominio del mismo. COMPRAVENTA.- Los vendedores Sres. Franklin Fernando Sánchez Macias, Wilson Antonio Sanchez Macias y Frovin Wilder Sanchez Macias, en sus calidades de herederos de los bienes dejados por sus difuntos padres y madre aquí nombrados, libre y voluntariamente venden a perpetuidad la totalidad de los derechos de dominio y Posesión que les corresponde , sobre el bien descrito. Lote de terreno ubicado en la Lotización El Porvenir, Parroquia Tarquí del Cantón Manta. Teniendo una Superficie total de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS. CLAUSULA ESPECIAL.- Los intervinientes, Franklin Fernando, Wilson Antonio, Frovin Wilder y Maria Asuncion Sanchez Macias, declaran bajo juramento que son los unicos y universales herederos, sobre los bienes dejados por sus difuntos Padre y Madre aquí nombrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	MACIAS COBEÑA ROSA MILA GREGORIA	NO DEFINIDO	MANTA
CAUSANTE	SANCHEZ MACIAS LUIS ANTONIO	NO DEFINIDO	MANTA
COMPRADOR	SANCHEZ MACIAS MARIA ASUNCION	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR DE CUOTAS HEREDITARIAS	SANCHEZ MACIAS FRANKLIN FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR DE CUOTAS HEREDITARIAS	SANCHEZ MACIAS WILSON ANTONIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR DE CUOTAS HEREDITARIAS	SANCHEZ MACIAS FROVIN WILDER	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: miércoles, 07 diciembre 2016

Número de Inscripción : 3651

Folio Inicial: 84629

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7320

Folio Final : 84658

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 noviembre 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de lote de terreno que tiene una superficie de 150 M2. Y unificación con otro lote de terreno ubicado en Lotización El Porvenir Parroquia Tarquí del Cantón Manta con superficie de 150M2 , que unidos entre sí, forman un solo cuerpo de terreno ubicado en el Barrio Jocay de la parroquia Tarquí del Cantón Manta con area total de 300M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MERA ALCIVAR MARIA DORILA	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIOGENES	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SANCHEZ MACIAS MARIA ASUNCION	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PONCE LOOR ROBERTH WASHINGTON	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
Total Inscripciones >>	3

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

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

Emitido el 2024-04-23





Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MERA ALCIVAR MARIA DORILA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24013578 certifico hasta el día 2024-04-23, la Ficha Registral Número: 60283.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 30 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 4 6 1 0 6 G B P X B H B



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

N° 042024-115970

Manta, martes 23 abril 2024



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **MERA ALCIVAR MARIA DORILA** con cédula de ciudadanía No. **1302503386**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: jueves 23 mayo 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1116983CV102VF

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 052024-116479

N° ELECTRÓNICO : 233739

Fecha: 2024-05-01

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 3-01-15-24-000

Ubicado en: BARRIO JOCAY CALLE J-3



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 300 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1302503386	MERA ALCIVAR-MARIA DORILA
1301103279	VILLACRESES GONZEMBACH-SEGUNDO DIOGENES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 39,900.00

CONSTRUCCIÓN: 77,818.75

AVALÚO TOTAL: 117,718.75

SON: CIENTO DIECISIETE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO DÓLARES 75/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida

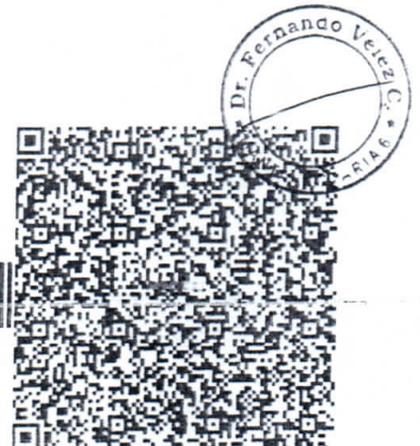
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



11175023DAEL9B

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2024-05-06 20:48:23

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

N° 052024-116693

Manta, lunes 06 mayo 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-01-15-24-000 perteneciente a MERA ALCIVAR MARIA DORILA con C.C. 1302503386 Y VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIOGENES con C.C. 1301103279 ubicada en BARRIO JOCAJ CALLE J-3 BARRIO JOCAJ PARROQUIA TARQUI cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$117,718.75 CIENTO DIECISIETE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO DÓLARES 75/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024*

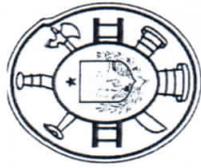
Código Seguro de Verificación (CSV)



11177167ND4AWC

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000192636

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
MERA ALCIVAR MARIA DORILA	13XXXXXXXXX6	000002162	566483

Certificado de Solvencia

Expedición 2024-05-07 **Expiración** 2024-06-07

Detalles

Año/Fecha	Descripción	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
05-2024/06-2024	Mensual		Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Cuenca Vinces Maria Veronica

Pagado a la fecha de 2024-05-07 10:26:27 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar	\$3.00
Valor Pagado	\$3.00
Saldo	\$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar



Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-220220241646
Manta, 22 de Febrero del 2024

ASUNTO: RE: RESOLUCIÓN NRO. MTA-2024-ALC-035 DECLARATORIA PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO VILLACRESES MERA"

Señores
Mera Alcívar María Dorila, Villacreses Gonzembach Segundo Diogenes
/PROPIETARIOS "EDIFICIO VILLACRESES MERA"

En su despacho.



De mi consideración:

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-035, que en su parte resolutive establece:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente a "EDIFICIO VILLACRESES MERA"; bien inmueble perteneciente a los señores MERA ALCÍVAR MARÍA DORILA con cédula de ciudadanía No 130250338-6, y VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIÓGENES con cedula de ciudadanía No 130110327-9. La estructuración del edificio está conformada por cuatro (4) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y seis (6) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entepiso de hormigón armado, y cubierta metálica. En el proceso de inspección visual del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado, se compone de un bloque central de dos plantas, culminando en una cubierta sostenida con estructura metálica, albergando en planta baja (Nivel + 0,21m), un departamento signado como 101 y una escalera particular de subida al departamento 201 de planta alta signada como acceso 201; en planta alta (Nivel +3,21m) se desarrolla un departamento signado como 201. El espacio exterior, retiro frontal y garaje, retiros laterales y patio posterior que rodean al edificio en planta baja, se mantiene de uso común, las especificaciones técnicas son: Estructuras de hormigón armado; Entepiso de losas de hormigón armado; Escaleras de hormigón armado y metálicas; Paredes de ladrillos y/o bloque enlucidos y recubiertos con pintura de caucho; Pisos de cerámica y/o baldosa y porcelanato; Instalaciones Eléctricas y Sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes; Cubierta estructura metálica; Ventanas de aluminio y vidrio blanco; Puertas de madera, con clave catastral: 3-01-15-24-000; Área de Terreno: 300,00 m²; Área neta vendible: 293,14 m²; Área común: 164,06 m²; Área total: 457,20 m².

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente



DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos
1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-035
PH: N° hojas: 0

Elaborado por
MAGALI MAGDALENA MARCILLO CALDERON



RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-035

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:



- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *"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 numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *"Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado."*;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"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 numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*;
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución."*;
- Que,** el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"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 áreas comunales;"*;
- Que,** el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin



perjuicio de otras que determine la ley: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

- Que,** los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) *Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]*";
- Que,** el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.";
- Que,** el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.";
- Que,** el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: "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 artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: "Determinación del inmueble por su naturaleza y fines.- 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,** el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial 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 alcúotas, 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 alcúotas 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 alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; 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 que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial 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 Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: "(...) EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.;





Que, Mediante documento de fecha de recepción 02 de febrero de 2024, dirigido a la Sra. Alcaldesa del GADMC-Manta, e interpuesto por los propietarios del bien inmueble los señores: MERA ALCÍVAR MARÍA DORILA con cedula de ciudadanía No 130250338-6, VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIÓGENES con cedula de ciudadanía No 130110327-9, que en su parte pertinente indica lo siguiente:

"Quienes suscribimos la presente: MERA ALCÍVAR MARÍA DORILA CON C.I. 130250338-6 Y VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIÓGENES CON C.I. 130110327-9, tenemos a bien solicitarle lo siguiente: Sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO VILLACRESES MERA", bien inmueble del cual somos propietarios, mismo que se encuentra ubicado en el Barrio Jocay, Calle J-3, entre calles J10 y J12, signado con los lotes: dos y tres, de la manzana B, de la parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-01-15-24-000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final...."

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-150220241944, de fecha 15 de febrero del 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza—director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos—, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

*"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO VILLACRESES MERA" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. **El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."***

Que, Mediante Certificado de Solvencia 60283, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (3/3); se constata una Compraventa y Unificación, a favor de los señores MERA ALCÍVAR MARÍA DORILA con cédula de ciudadanía No 130250338-6, y VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIÓGENES con cedula de ciudadanía No 130110327-9; con respecto al lote de terreno, con clave catastral # 3-01-15-24-000 con un área de 300,00m², que se encuentra ubicado en el Barrio Jocay, Calle J-3, entre calles J10 y J12, de la parroquia Tarqui del Cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral – Bien Inmueble 60283 del Registro de la Propiedad de Manta, se encuentra libre de gravamen; de acuerdo al acto jurídico celebrado en la Notaría Segunda del Cantón Manta, el 24 de

noviembre del 2016 e inscrita con fecha 07 de diciembre de 2016, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-210220240945, de fecha 21 de febrero del 2024, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-150220241944, de fecha 15 de Febrero del 2024; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del **“EDIFICIO VILLACRESES MERA”** y por cumplir con lo previsto en El *CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA* (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). *SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.-*; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto a **“EDIFICIO VILLACRESES MERA”** y acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el **“EDIFICIO VILLACRESES MERA”** se constituye específicamente en un **CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS**.

Por lo que, acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal del **“EDIFICIO VILLACRESES MERA”**; bien inmueble perteneciente a los señores MERA ALCÍVAR MARÍA DORILA con cédula de ciudadanía No 130250338-6, y VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIÓGENES con cedula de ciudadanía No 130110327-9. La estructuración del edificio está conformada por cuatro (4) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y seis (6) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entepiso de hormigón armado, y cubierta metálica. En el proceso de inspección visual del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado, se compone de un bloque central de dos plantas, culminando en una cubierta sostenida con estructura metálica, albergando en planta baja (Nivel + 0,21m), un departamento signado como 101 y una escalera particular de subida al departamento 201 de planta alta signada como acceso 201; en planta alta (Nivel +3,21m) se desarrolla un departamento signado como 201. El espacio





exterior, retiro frontal y garaje, retiros laterales y patio posterior que rodean al edificio en planta baja, se mantiene de uso común, las especificaciones técnicas son: Estructuras de hormigón armado; Entrepiso de losas de hormigón armado; Escaleras de hormigón armado y metálicas; Paredes de ladrillos y/o bloque enlucidos y recubiertos con pintura de caucho; Pisos de cerámica y/o baldosa y porcelanato; Instalaciones Eléctricas y Sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes; Cubierta estructura metálica; Ventanas de aluminio y vidrio blanco; Puertas de madera, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 3-01-15-24-000; Terreno: 300,00 m²; Área neta vendible: 293,14 m²; Área común: 164,06 m²; Área total: 457,20 m².

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente a **"EDIFICIO VILLACRESES MERA"**; bien inmueble perteneciente a los señores MERA ALCÍVAR MARÍA DORILA con cédula de ciudadanía No 130250338-6, y VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIÓGENES con cédula de ciudadanía No 130110327-9. La estructuración del edificio está conformada por cuatro (4) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y seis (6) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado, y cubierta metálica. En el proceso de inspección visual del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado, se compone de un bloque central de dos plantas, culminando en una cubierta sostenida con estructura metálica, albergando en planta baja (Nivel + 0,21m), un departamento signado como 101 y una escalera particular de subida al departamento 201 de planta alta signada como acceso 201; en planta alta (Nivel +3,21m) se desarrolla un departamento signado como 201. El espacio exterior, retiro frontal y garaje, retiros laterales y patio posterior que rodean al edificio en

planta baja, se mantiene de uso común, las especificaciones técnicas son: Estructuras de hormigón armado; Entrepiso de losas de hormigón armado; Escaleras de hormigón armado y metálicas; Paredes de ladrillos y/o bloque enlucidos y recubiertos con pintura de caucho; Pisos de cerámica y/o baldosa y porcelanato; Instalaciones Eléctricas y Sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes; Cubierta estructura metálica; Ventanas de aluminio y vidrio blanco; Puertas de madera, con clave catastral: 3-01-15-24-000; Área de Terreno: 300,00 m²; Área neta vendible: 293,14 m²; Área común: 164,06 m²; Área total: 457,20 m².



Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Notifíquese y cúmplase. -



Expedita y firmada en la ciudad de Manta, a los 21 días del mes de febrero del año dos mil veinte y cuatro.

Expedita y firmada en la ciudad de Manta, a los 21 días del mes de febrero del año dos mil veinte y cuatro.



MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del cantón Manta



DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO

“VILLACRESES MERA”



Estudio de Propiedad Horizontal

Edificio

“VILLACRESES MERA”

Barrio Jocay

Calle J-3 entre Calles J-10 y J-12

Parroquia Tarqui - Cantón Manta

Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes

Responsable Técnico:

Arq. Teddy Moreira Chancay

REGISTRO SENESCYT 1016-02-201084

Clave Catastral: 3-01-15-24-000

Febrero 2024



Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"

CONTENIDO



1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCIÓN GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- ÁREAS POR PLANTAS
- ÁREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS. ALÍCUOTAS, ÁREAS
COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO

Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los co-propietarios del mismo.

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÀREA COMÚN.

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

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

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

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

1.5.- ALÍCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÚN.

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

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

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

Propietarios:

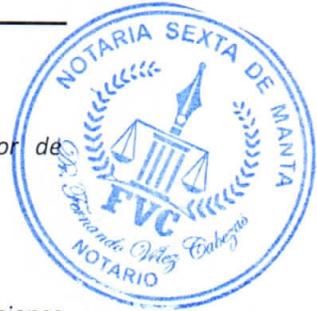
Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzalez Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
“VILLACRESES MERA”**

- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.



1.7.- CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local o departamento para efectos de tributación y co-propiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

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

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

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los señores **MERA ALCÍVAR MARÍA DORILA Y VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIÓGENES** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio denominado “VILLACRESES MERA”, para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El predio donde se encuentra implantado el edificio denominado “VILLACRESES MERA” actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 3-01-15-24-000, no



Propietarios:

Mera Alcivar Maria Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**



poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Calle J-3 entre las Calles J-10 y J-12 del Barrio Jocay de la Parroquia Tarqui del cantón Manta, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 60283, describiendo las siguientes medidas y linderos:

Por el Frente (Oeste): 12,00m – Calle J-3

Por Atrás (Este): 12,00m – Terrenos de propiedad del Sr. José Luis Cevallos Holguín y terrenos de propiedad del Sr. Milagro Conforme.

Por el Costado Derecho (Norte): 25,00m – Propiedad del Sr. Félix Bailón Pesantes

Por el Costado Izquierdo (Sur): 25,00m – Terrenos de propiedad del Sr. Andrés Flores

Área total: 300,00m².

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El edificio se compone de un bloque central de dos plantas, culminando en una cubierta sostenida con estructura metálica, albergando en planta baja (Nivel + 0,21m) un departamento signado como 101 y una escalera particular de subida al departamento 201 de planta alta signada como Acceso 201; en la planta alta (Nivel +3,21m) se desarrolla un departamento signado como 201.

El espacio exterior, retiro frontal y garaje, retiros laterales y patio posterior que rodean al edificio en planta baja, se mantienen de uso común.

El Edificio "VILLACRESES MERA" presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucidas y recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica y /o baldosa y /o porcelanato
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Estructura Metálica
Escaleras:	Hormigón Armado / Metálica
Puertas:	Madera

Propietarios:

Mera Alcivar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO

“VILLACRESES MERA”

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES y DEPARTAMENTOS.

3.1.-DEPARTAMENTO 101 (132,70m2).

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina con desayunador diario, baño general, utilería, lavandería, pasillo, dormitorio master con closets-vestidor y baño privado, cuarto de costura, dormitorio 1 con closet y baño privado y dormitorio 2 con closet; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja (Nivel + 0,21m); se accede al mismo principalmente desde el espacio común exterior de porche que relaciona el retiro frontal-garaje, y secundariamente a través del patio posterior, destinados de uso común en planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamentos 201 en 132,70m2

Por abajo: Lindera con terreno del edificio en 132,70m2

Por el Norte: Lindera con el espacio exterior lateral de uso común que rodea al edificio en planta baja en 12,03m.

Por el Sur: Lindera con el espacio exterior lateral de uso común que rodea al edificio en planta baja en 15,56m.

Por el Este: Lindera con el espacio exterior de patio posterior de uso común que rodea al edificio en planta baja en 10,68m.

Por el Oeste: Inicia desde la orientación Norte hacia el Sur en 5,09m; desde este punto gira hacia el Este en 2,31m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,61m y lindera en sus tres extensiones con el espacio exterior de retiro frontal-garaje y porche destinado de uso común en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 2,95m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m y lindera en sus dos extensiones con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Este en 0,64m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,89m y lindera en sus dos extensiones con el espacio de ducto destinado de uso común en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 9,43m y lindera en una parte con el espacio de ducto destinado de uso común en planta baja; en otra parte con el acceso 201 y en otra parte con el espacio exterior de porche y retiro frontal-garaje destinado de uso común en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 3,69m y lindera con el espacio exterior de retiro frontal-garaje destinado de uso común en planta baja.

Área total: 132,70m2.

3.2.- ACCESO 201 (3,81m2).

Conformado por un tramo de escalera particular que arranca en la planta baja (Nivel + 0,21m), desde el espacio común exterior de porche que relaciona el retiro frontal-garaje, destinados de uso común en planta baja, permitiendo la subida peatonal exclusiva hacia el departamento 201 de la planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamentos 201 en 3,81m2

Por abajo: Lindera con terreno del edificio en 3,81m2

Por el Norte: Lindera con el departamento 101 en 2,95m

Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzenbach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
“VILLACRESES MERA”**

Por el Sur: Lindera con el departamento 101 en 2,95m

Por el Este: Lindera en una parte con el departamento 101 y en otra parte con el espacio de ducto destinado de uso común en planta baja en 1,29m.

Por el Oeste: Lindera con el espacio común exterior de porche que relaciona el retiro frontal-garaje destinado de uso común en planta baja en 1,29m.

Área total: 3,81m².



3.3.-DEPARTAMENTO 201 (156,63m²).

Conformado por los ambientes de sala, estar familiar, comedor, cocina con desayunador diario, baño general, utilería, lavandería, pasillo, dormitorio master con closet, baño privado y salida hacia un balcón, dormitorio 1 con closet y baño privado, dormitorio 2 con closet y baño privado y dormitorio 3; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta (Nivel + 3,21m); se accede al mismo a través de las escaleras particulares que arrancan principalmente desde el espacio común exterior de porche que relaciona el retiro frontal-garaje y secundariamente desde el patio posterior, destinados de uso común en planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta de estructura metálica sostenida para todo el edificio en 156,63m².

Por abajo: Lindera con el departamento 101, con el acceso 201, con vacío hacia el espacio exterior de porche-retiro frontal-garaje y patio posterior que rodean al edificio en planta baja, destinados de uso común en 156,63m².

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el espacio exterior lateral de uso común que rodea al edificio en planta baja en 14,28m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el espacio exterior lateral de uso común que rodea al edificio en planta baja en 16,91m.

Por el Este: Inicia desde la orientación Norte hacia el Sur en 3,89m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,89m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el espacio exterior de patio posterior de uso común que rodea al edificio en planta baja.

Por el Oeste: Inicia desde la orientación Norte hacia el Sur en 3,77m; desde este punto gira hacia el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,42m; desde este punto gira hacia el Este en 0,05m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,78m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,79m y lindera en sus siete extensiones con vacío hacia el espacio exterior de retiro frontal-garaje destinado de uso común en planta baja y hacia una vicera que cubre el porche exterior de planta baja.

Área total: 156,63m².

Las medidas y linderos descritos son las perimetrales exteriores, puesto que por su geometría no se las puede describir de otra manera, en el área descrita consta descontada el espacio de ducto interior destinado de uso común en planta alta.



Propietarios:

Mera Alcivar María Dorila

Villacreses Gonzenbach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**



4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).

EDIFICIO "VILLACRESES MERA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO 101 / ACCESO 201	136,51	163,49	300,00
PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 201	156,63	0,57	157,20
TOTALES	293,14	164,06	457,20

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÀREA TOTAL DE TERRENO:	300,00m².
4.2.2.- TOTAL DE ÀREA COMUN:	164,06m ² .
4.2.3.- ÀREA NETA VENDIBLE:	293,14m ² .
4.2.4.- ÀREA TOTAL:	457,20m².

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS. ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO (áreas por metros cuadrados).

EDIFICIO "VILLACRESES MERA"					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m²	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m²	AREA COMUN m²	AREA TOTAL m²
DEPARTAMENTO 101	132,70	0,4527	135,81	74,27	206,97
ACCESO 201	3,81	0,0130	3,90	2,13	5,94
DEPARTAMENTO 201	156,63	0,5343	160,29	87,66	244,29
TOTAL GENERAL	293,14	1,0000	300,00	164,06	457,20

Propietarios:

Mera Alcivar Maria Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 26 FEB 2024 HORA: 15:10

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. FJER. TTA-2024-ALC-035



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**



6.- REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.-

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

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

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

CAPITULO 2.-

DEL EDIFICIO.-

Art. 3.- El edificio denominado "VILLACRESES MERA" se encuentra ubicado en la Calle J-3 entre las Calles J-10 y J-12 del Barrio Jocay de la Parroquia Tarqui del cantón Manta, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 60283, posee la Clave Catastral No. 3-01-15-24-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El edificio se compone de un bloque central de dos plantas, culminando en una cubierta sostenida con estructura metálica, albergando en planta baja (Nivel + 0,21m) un departamento signado como 101 y una escalera particular de subida al departamento 201 de planta alta signada como Acceso 201; en la planta alta (Nivel +3,21m) se desarrolla un departamento signado como 201.

El espacio exterior, retiro frontal y garaje, retiros laterales y patio posterior que rodean al edificio en planta baja, se mantienen de uso común.

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

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



Propietarios:

Mera Aleívar María Dorila

Villacreses Gonzenbach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**

CAPITULO 3.-

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES.-

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

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

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

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

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

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

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

Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**



Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los co-propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

CAPITULO 4.-

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los co-propietarios:

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

Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;

Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;

- a) 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 co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- b) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- c) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- d) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se



Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzenbach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**



somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de co-propietarios;

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

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

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

EDIFICIO "VILLACRESES MERA"		
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	132,70	45,27
ACCESO 201	3,81	1,30
DEPARTAMENTO 201	156,63	53,43
TOTAL GENERAL	293,14	100,00



*Propietarios:
Mera Alcivar María Dorila
Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes*



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
“VILLACRESES MERA”**



CAPÍTULO 5.-

DE LAS PROHIBICIONES.-

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los co-propietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás co-propietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de co-propietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de co-propietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.

Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
“VILLACRESES MERA”**



- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás co-propietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los co-propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6.-

DE LAS SANCIONES.-

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.

Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO

“VILLACRESES MERA”



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

Art. 15.- *El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los co-propietarios 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 co-propietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.*

Art. 16.- *Cualquier co-propietario 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 co-propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.*

CAPITULO 7.-

DE LA ADMINISTRACIÓN.-

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

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



Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzenbach Segundo Diógenes



DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO

“VILLACRESES MERA”



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

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

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

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y 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, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de co-propietarios que asistieren.

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

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

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

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de co-propietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite



Propietarios:

Mera Aleívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
“VILLACRESES MERA”**



otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

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

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

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los co-propietarios 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. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los co-propietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

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

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



Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villaerese Gonzembach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**

- d) Distribuir entre los co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los co-propietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los co-propietarios 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 co-propietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.-

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

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

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

Propietarios:

Mera Alcivar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**



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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.-

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

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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios del edificio denominado "VILLACRESES MERA", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.



Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO

“VILLACRESES MERA”



- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del co-propietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio denominado “VILLACRESES MERA”, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestanda, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.



Propietarios:

Mera Alcívar María Dorila

Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"**



- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

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

CAPITULO 9.-

DISPOSICIONES GENERALES.-

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

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



Arq. **Teddy Moreira Chancay**
Reg. **SENESCYT 1016-02-201084**

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: **26 FEB 2024** HORA: **15:00**

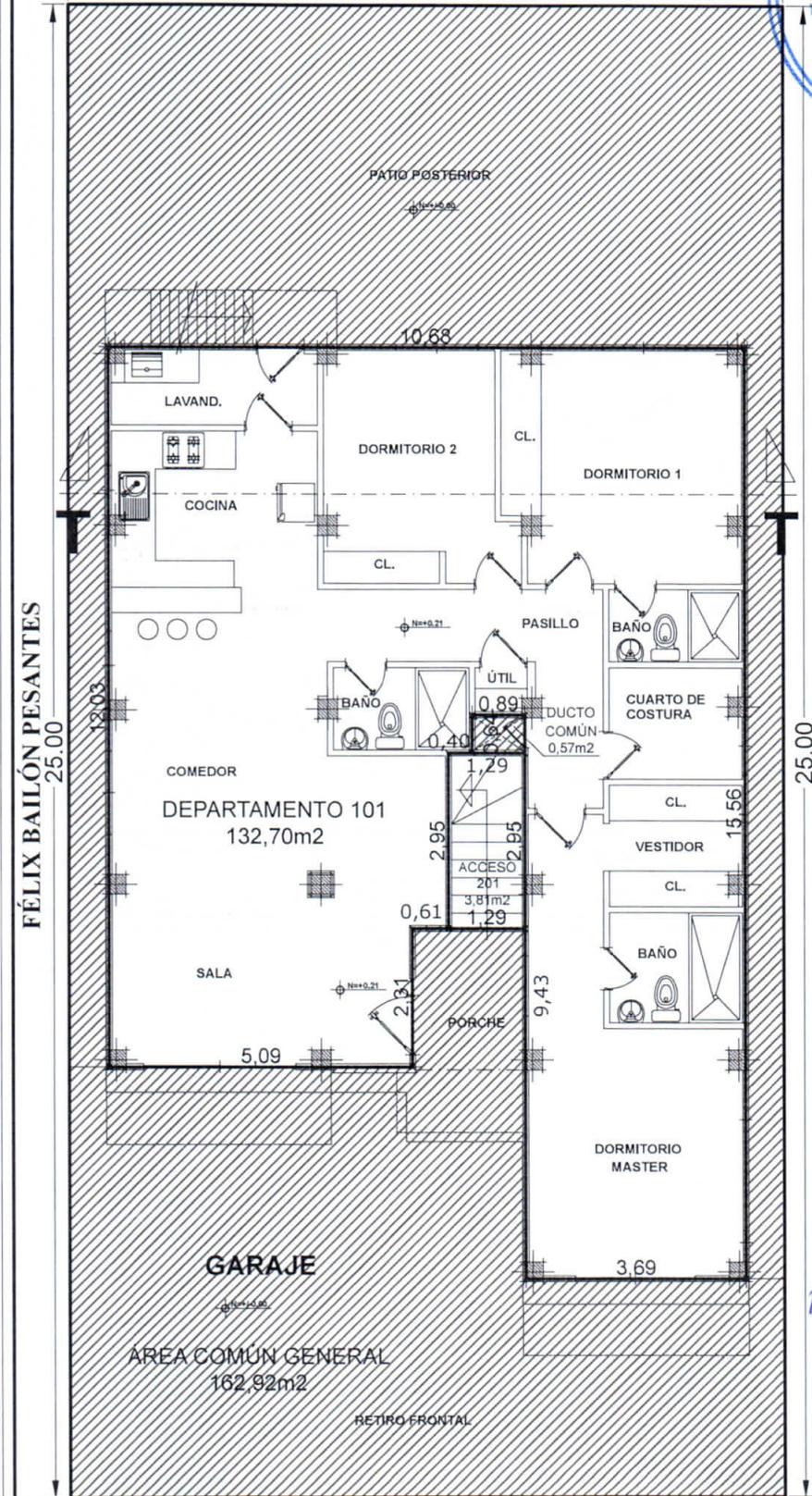
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA. 2024-ALC-035

Propietarios:
Mera Alcivar Maria Dorila
Villacreses Gonzembach Segundo Diógenes



JOSÉ LUIS CEVALLOS HOLGUÍN
MILAGRO CONFORME
12.00



FÉLIX BAILÓN PESANTES
25.00

25.00
ANDRÉS FLORES



PROLETARIOS
MERA ALEJANDRA MARÍA DORILA
VILLACRESES FONSECA SEGUNDO DIÓGENES
NOTARIO
ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY
e-mail: arqtddy3103@hotmail.com C.I.: 130644772-1
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

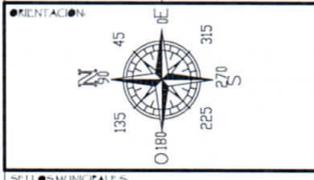
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "VILLACRESES MERA"

PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101 ACCESO 201 ÁREAS COMUNES GENERALES

CLAVE CATASTRAL: 3-01-15-24-000 FECHA: FEBRERO 2024

UBICACION: CALLE J-3 ENTRE CALLES J-10 y CALLE J-12 PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA

ESCALA: 1:125 LÁMINA: 1



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO

FECHA: 26 FEB 2024 HORA: 17:00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. SEC. DTA-2024-ALU-035



DR. Fernando Viteri C.
MANTA - NOTARIO

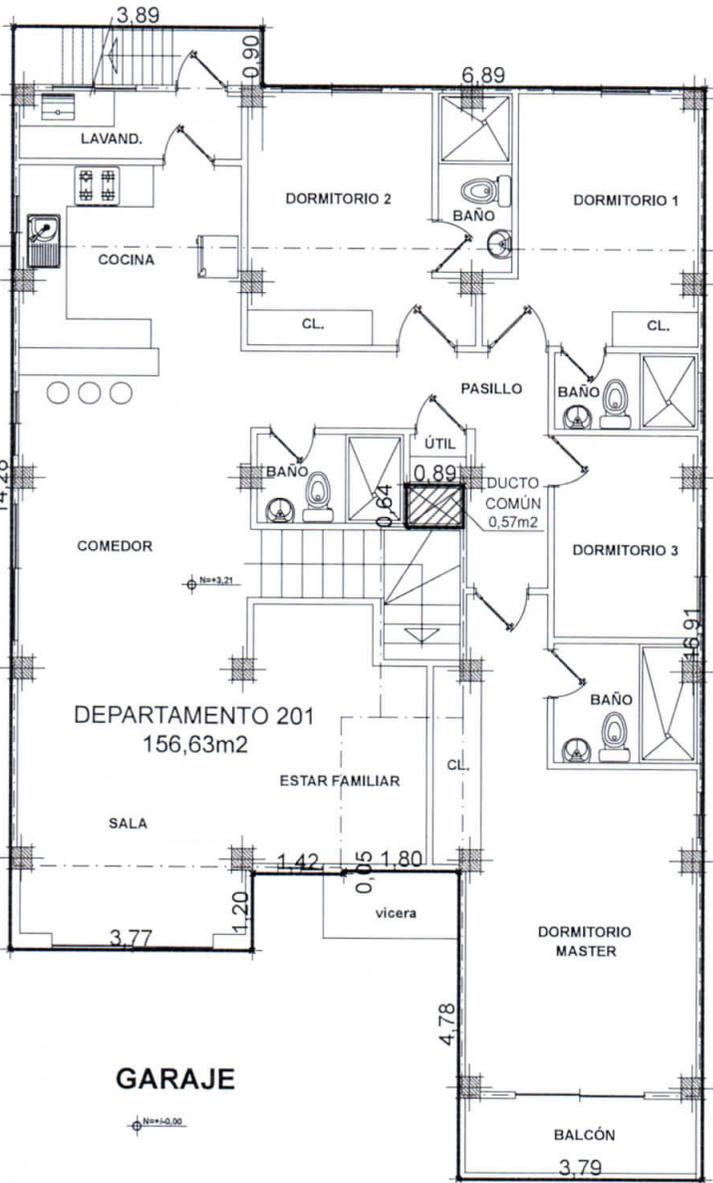
12.00 CALLE J-3 PLANTA BAJA ESCALA 1:125

AREA COMÚN GENERAL 162,92m2

DEPARTAMENTO 101 132,70m2

JOSÉ LUIS CEVALLOS HOLGUÍN
MILAGRO CONFORME
12.00

PATIO POSTERIOR



DEPARTAMENTO 201
156,63m²

GARAJE

12.00
CALLE J-3

PLANTA ALTA
ESCALA 1 : 125



SECRETARÍA
MERA ALCIVAR MARÍA DORILA
VILLACRESES GONZALEZ SEGUNDO DIÓGENES
NOTARIO
MONTAÑO ALY TIZOL
ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY
e-mail: arqteddy3103@hotmail.com C.I.: 130644772-1
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"VILLACRESES MERA"

PLANTA ALTA
DEPARTAMENTO 201
ÁREA COMÚN

CLAVE CATASTRAL N.º FECHA
3-01-15-24-000 FEBRERO 2024

UBICACIÓN
CALLE J-3 ENTRE
CALLES J-10 y CALLE J-12
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA

ESCALA LAMINA N.º
1:125 2



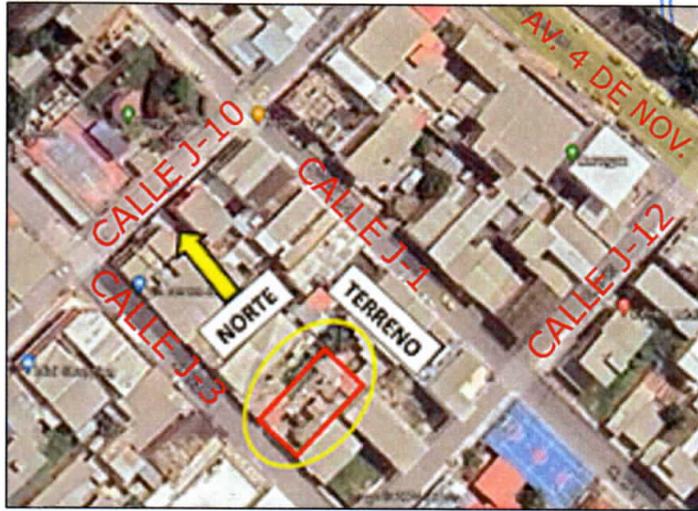
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 26 FEB 2024 HORA: 15:00

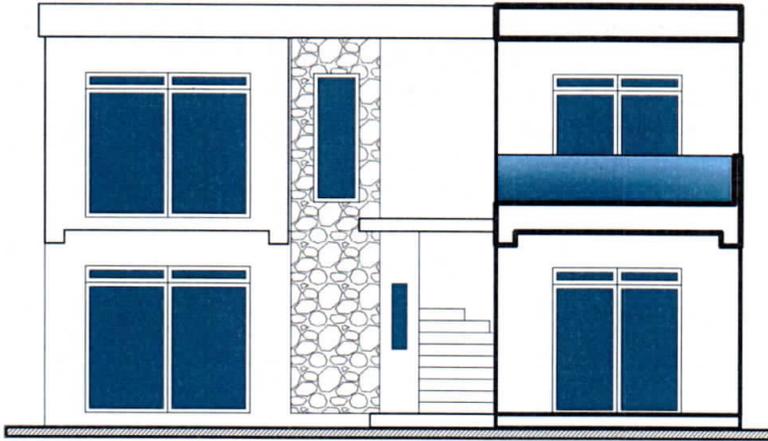
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RE/EJEC TITA-2024-ALC-035

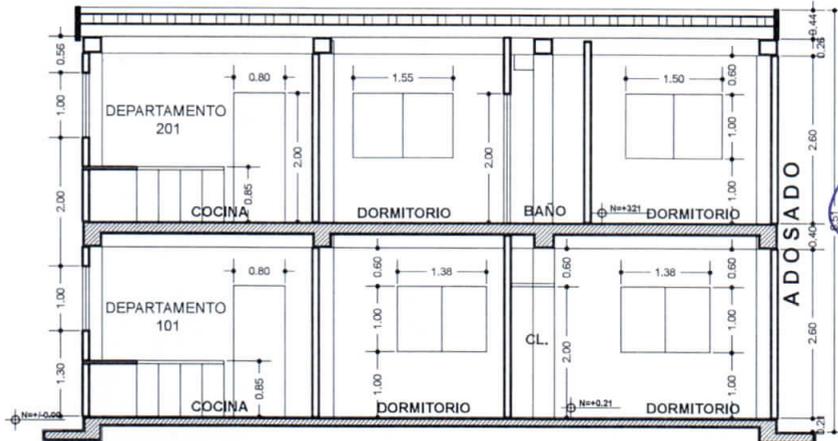




UBICACIÓN GEOGRÁFICA
ESCALA Referencial



ELEVACIÓN FRONTAL
ESCALA 1 : 125



SECCIÓN T --- T
ESCALA 1 : 125



PROPIETARIO:
MERA ECEIVAR MARÍA DORILA
VILLACRESES WENZEMBACH SEGUNDO DIÓGENES

ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY
e-mail: arqteddy3103@hotmail.com C.I.: 130844772-1
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "VILLACRESES MERA"

UBICACIÓN GEOGRÁFICA
ELEVACIÓN FRONTAL
CORTE T --- T

CLAVE CATASTRAL N°	FECHA
3-01-15-24-000	FEBRERO 2024

UBICACIÓN:
CALLE J-3 ENTRE CALLES J-10 y CALLE J-12
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA

ESCALA	LAMINA N°
Indicadas	3



SELLO MUNICIPAL

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 26 FEB 2024 HORA: 15:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES (EJEC. TITS-2024-ALC-035)



JOSÉ LUIS CEVALLOS HOLGUÍN
MILAGRO CONFORME
12.00

PATIO

PATIO POSTERIOR

Nivel +0.00

FÉLIX BAILÓN PESANTES
25.00

25.00
ANDRÉS FLORES

GARAJE

Nivel +0.00

RETIRO FRONTAL

12.00
CALLE J-3

IMPLANTACIÓN
ESCALA 1 : 125



PROPIETARIOS
MERA ALCIVAR MARIA DORILA
MILLACRESES GONZALEZ SEGUNDO DIOGENES

ARQ. TEDDY MOREIRA CHANCAY
e-mail: arqtddy3103@hotmail.com C.I.: 130844772-1
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "VILLACRESES MERA"

CONTIENE
IMPLANTACIÓN GENERAL

CLAVE CATASTRAL N°: 3-01-15-24-000
FECHA: FEBRERO 2024

UBICACIÓN:
CALLE J-3 ENTRE CALLES J-10 y CALLE J-12
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA

ESCALA: 1:125
LÁMINA N°: 4



SELLOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 26 FEB 2024 HORA: 15:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES/FEJEC-TTA-2024-SLL-035



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1302503386

Nombres del ciudadano: MERA ALCIVAR MARIA DORILA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/ROCAFUERTE/ROCAFUERTE

Fecha de nacimiento: 10 DE JUNIO DE 1950

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: MODISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO DIOGENES

Fecha de Matrimonio: 13 DE MAYO DE 1977

Datos del Padre: MERA BRAULIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ALCIVAR DORALIZA MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 6 DE DICIEMBRE DE 2019

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE MAYO DE 2024

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



Mgs. Mario Cuvero Miranda

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



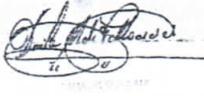
N° de certificado: 241-016-65049



241-016-65049

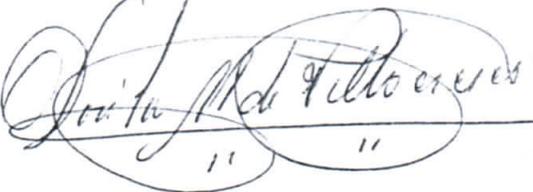
V3344V1244
 00070657
BASICA **MODISTA**
 NOMBRES Y APELLIDOS DEL PADRE
MERA BRAULIO
 APELLIDOS Y NOMBRES
ALCIVAR DORALIZA MARIA
 LUGAR Y FECHA DE EXPIRACION
MANTA
2019-12-06
 FECHA DE EXPIRACION
2029-12-06





REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
 IDENTIFICACION Y CEDULACION
 130250338-6
CIUDADANIA
 ESTATOS Y NOMBRES
MERA ALCIVAR
MARIA DORILA
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
ROCAFUERTE
ROCAFUERTE
 FECHA DE NACIMIENTO **1950-06-10**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **MUJER**
 ESTADO CIVIL **CASADO**
SEGUNDO DIOGENES
VILLACRESES GONZEMBACH

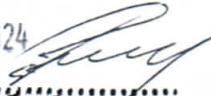




 " "




DOY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
**fojas útiles, anversos,**
 reversos son iguales a sus originales

Manta. 09 MAY 2024



.....
Dr. Fernando Viteri Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1301103279

Nombres del ciudadano: VILLACRESES GONZEMBACH SEGUNDO
DIOGENES

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/SUCRE/CHARAPOTO

Fecha de nacimiento: 7 DE ABRIL DE 1938

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MERA ALCIVAR MARIA DORILA

Fecha de Matrimonio: 13 DE MAYO DE 1977

Datos del Padre: VILLACRESES ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: GONZEMBACH MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE OCTUBRE DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE MAYO DE 2024

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 247-016-64952



247-016-64952

Mgs. Mario Cúvero Miranda
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



BASICA COMERCIANTE

APellidos y Nombres de Padre
VILLACRESES ANTONIO

Apellidos y Nombres de la Madre
GONZEMBACH MARIA

LUGAR Y FECHA DE EMISION
MANTA
2015-10-20

FECHA DE VENCIMIENTO
2025-10-20

[Fingerprint]

[Signature]

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

CECULA DE **N° 130110327-9**

CIUDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
**VILLACRESES GONZEMBACH
 SEGUNDO DIOGENES**

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI

SUCRE

CHARAPOTO

FECHA DE NACIMIENTO **1938-04-07**

NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **M**

ESTADO CIVIL **CASADO**

**MARIA DORILA
 MERA ALCVAR**

[Fingerprint]

[Barcode]

[Signature]



DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta, 09 MAY 2024

[Signature]

Dr. Fernando Vitez Cuboza
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1 se ratifican, firmando conmigo en unidad de acto, de todo lo cual
2 DOY FE.-

3 *Maria Dorila Mera Alcivar*
4
5
6



7 **MARIA DORILA MERA ALCIVAR**
8 **C.C. No. 130250338-6**

9 *Segundo Diogenes Villacreces Gonzembach*
10
11
12



13 **SEGUNDO DIOGENES VILLACRESES GONZEMBACH**
14 **C.C. No. 130110327-9**



15
16
17
18 *Dr. Fernando Vélez Cabezas*
19 **DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**
20 **NOTARIO SEXTO CANTON MANTA**

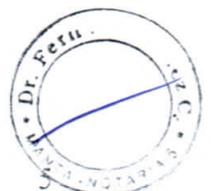


21
22
23 RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
24 ello confiero esta PRIMERA copia que la sello
25 signo y firmo.

26 Manta, a 09-05-2024

27 *Dr. Fernando Vélez Cabezas*
28 **Dr. Fernando Vélez Cabezas**
NOTARIA SEXTA

El Nota....

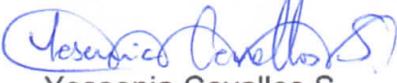


EDIFICIO VILLACRESES MERA

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
3011524001	DEPARTAMENTO 101
3011524002	ACCESO 201+DEPARTAMENTO 201

EL CÓDIGO 3011524000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 02 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.
MANTA, MAYO 13/2024

