EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf 052624758
www registropmanta gob ec

Acta de Inscripción

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
Naturaleza Acto: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:
Folio Inicial: 0
Número de Inscripción: 14
Folio Final: 0
Número de Repertorio: 5087
Periodo: 2017
Fecha de Repertorio: martes, 25 de julio de 2017

1.- Fecha de Inscripción: martes, 25 de julio de 2017 14 21

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	800000000004315	ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1300416813	FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA
Nombre del Cantón: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de marzo de 2017
Escritura/Juicio/Resolución
Fecha de Resolución.
Afiliado a la Cámara ☐ Plazo

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1032615001	25/07/2017 14 29 26	63008		SUITE PB-101	Urbano

Linderos Registrales:
SUITE PB-101

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1032615002	25/07/2017 14 38 07	63009		SUITE PB-102	Urbano

Linderos Registrales:
SUITE PB-102.

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1032615003	25/07/2017 14 40 39	63010		DEPARTAMENTO PA-201	Urbano

Linderos Registrales:
DEPARTAMENTO PA-201

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1032615004	25/07/2017 14 57 19	63011		SUITE PA-301	Urbano

Linderos Registrales:
SUITE PA-301

5.- Observaciones:
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, del Edificio Denominado "ROSITA", ubicado en la calle 12 entre Avenida 22 y 23, de la Parroquia y Cantón Manta

Registro de :	PROPIEDADES HORIZONTALES	**Naturaleza Acto:**	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:		**Folio Inicial:**	0
Número de Inscripción:	**14**	**Folio Final:**	0
Número de Repertorio:	**5087**	**Periodo:**	2017
Fecha de Repertorio:	martes, 25 de julio de 2017		

Lo Certifico.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

Factura: 001-002-000025330

20171308002P00619

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abog. Patricia Mendoza Briones ECUADOR

PROTOCOLIZACIÓN 20171308002P00619

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE MARZO DEL 2017, (16 30)

OTORGA: NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 2

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:

NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300416813
ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300393426

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°: 20171308002P00619

ACTO O CONTRATO:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALÍCUOTAS TOTALES DE VIVIENDA

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE MARZO DEL 2017, (16 30)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300416813	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300393426	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O INDETERMINADA

CONTRATO:	

PROTOCOLIZACIÓN 20171308002P00619

PROTOCOLIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE MARZO DEL 2017, (16:30)

OTORGA: NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300416813
ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300393426

OBSERVACIONES:

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
Patricia Mendoza Briones

NOTARÍA PÚBLICA

5089
5090

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA ECUADOR

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR. CALLE 8 Y AVENIDA 2
TELEFONO [illegible]

FACTURA NÙMERO:001-002-000025330

CÒDIGO NUMÈRICO: 20171308002P00619

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ROSITA" de propiedad de los señores LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA y BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves veintitrés de marzo del dos mil diecisiete, ante mi abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaría Pública Segunda del Cantón, comparecen el señor **LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA**, con número de cèdula uno tres cero cero cuatro uno seis ocho uno guiòn tres; y, la señora **BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ**, con número de cèdula uno tres cero cero tres nueve tres cuatro dos guiòn seis; quienes declaran ser casados entre sì; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará **"LOS PROPIETARIOS".-** Ademàs los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad; en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, para lo cual me autorizan y me facultan a obtener información de la misma en el Sistema del Registro Civil de Identidad y Cedulación y proceder a descargarlas para que queden agregadas a esta escritura como habilitante, doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura Pública, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinadas que fueran en forma aislada y separadas, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura Pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de escrituras públicas, sírvase inserta una **DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO ROSITA",** al tenor de las siguientes clausulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.**-Comparecen, otorgan y suscriben, el señor LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA, con número de cèdula uno tres cero cero

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

cuatro uno seis ocho uno guiòn tres; y, la señora BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ, con número de cèdula uno tres cero cero tres nueve tres cuatro dos guiòn seis; quienes declaran ser casados entre sì; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará **"LOS PROPIETARIOS".- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- A)** Los cónyuges señores LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA y BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ, son dueños y propietarios de los derechos y acciones sobre un inmueble ubicado actualmente en la Calle doce S/N de la ciudad de Manta, adquirido por compra a los herederos de la señora MARIA ANGELA ANCHUNDIA HOLGUIN, escritura de Compraventa de Derechos y Acciones, autorizada en la Notaria Pública Primera del Cantón Manta, en fecha nueve de Agosto de mil novecientos setenta y uno, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veintitrés de Agosto de mil novecientos setenta y uno.- El mismo que tiene catorce varas de Frente, por once varas de fondo y los siguientes linderos: **POR EL FRENTE**: Calle Padre Solano; **POR ATRÁS**: Propiedad de Dionisio Holguín; **POR UN COSTADO**:

solar de Manuel Mero; y, **POR EL OTRO LADO**: Propiedad de Jorge Lucas.- Posteriormente mediante escritura de terminación de comunidad hereditaria celebrada en la Notaría Segunda del cantón Manta en fecha tres de febrero del dos mil quince é inscrita en el registro de la propiedad del cantón Manta el veinte de febrero del dos mil quince, el predio se transforma en cuerpo cierto y determinado, dentro de dicho terreno se encuentra una construcción que sus propietarios han decidido declararla en propiedad horizontal; **B)** Con fecha catorce de enero del dos mil quince, el señor Ingeniero **JORGE ZAMBRANO CEDEÑO**, Alcalde del **GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**, mediante Resolución Administrativa **No.001-ALC-M-JOZC-2015**, resuelve aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal **del EDIFICIO "ROSITA" de propiedad de los señores LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA y BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ**, con clave catastral No.1032615000, bien inmueble ubicado actualmente en la Calle doce entre las avenidas veintidós y veintitrés de la ciudad de Manta.- La declaración ante mencionada y los planos del **EDIFICIO**

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

"ROSITA", se acompañan en calidad de documentos habilitantes para ser incorporados en los correspondientes protocolos y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón Manta.- **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Con los antecedentes expuestos y por haberse cumplido fiel y cabalmente los requisitos exigidos por las disposiciones de ley y ordenanzas Municipales respectivas, según Resolución Administrativa **No.001-ALC-M-JOZC-2015**, resuelve aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO "ROSITA"**, de propiedad de los señores LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA y BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ, teniendo a bien cambiar el actual Régimen Jurídico de la Propiedad Individual del **EDIFICIO "ROSITA"**, por EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a fin de emprender las conjuntas ventas de las alícuotas por el sistema antes mencionado todo de conformidad con la descripción del **EDIFICIO "ROSITA"**, y las especificaciones particulares de cada una de los departamentos, áreas comunes y demás que constan en el documento denominado **EDIFICIO "ROSITA"**,

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

con los planos que se acompañan tal como se lo determina en el Articulo Décimo de la Ley de Propiedad Horizontal.- **CUARTA: PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO INTERNO**.- Mediante este instrumento queda protocolizado el Reglamento Interno del **EDIFICIO "ROSITA"**, que se encuentra adjunto. **QUINTA: PROTOCOLIZACION DE PLANOS**.- Mediante este instrumento quedan protocolizados Los Planos que se encuentran adjunto al **EDIFICIO "ROSITA".- LAS DE ESTILO**.- Sírvase usted señora Notaria, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento.- (FIRMADO) ABG. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula 13-1984-12 FORO DE ABOGADOS DE MANABI.- Hasta aquí la minuta que juntos con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue a los comparecientes por mí la notaría, se ratifican en su contenido y se deja

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARÍA PUBLICA

NOTARÍA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR. CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONO 052622583

constancia que la señora BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ, manifiesta no saber leer, escribir, ni firmar, solo estampa su huella digital del pulgar derecho, y a su ruego firma por ella, el señor FRANKLIN ENRIQUE LOOR MOREIRA, en calidad de testigo; de igual manera manifiesta la señora BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ, que tiene dificultad visual, y a su ruego comparece la señora **HIPATIA LOURDES DIAZ MORA**, quien lee la presente escritura en presencia de la señora notaria de principio a fin; y leida que le fue a los comparecientes, por mi la Notaria, se ratifican en su contenido, quienes firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Elaborado por: R.M.S.P.

LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA

C.C.No. 130041681-3

BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ

C.C.No. 130039342-6

FRANKLIN ENRIQUE LOOR MOREIRA

C.C.No. 130459066-2

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Hipatia Díaz

HIPATIA LOURDES DIAZ MORA

C.C.No. 130477648-5

LA NOTARIA

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Segunda del Cantón Manta
Pública

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

No. 061-SM-S-PGL
Manta, Enero 14 de 2015

Señor
Luis Alejandro Flores Anchundia
Ciudad

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 14 de Enero de 2015 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"ROSITA"**, de propiedad del señor Luis Alejandro Flores Anchundia, ubicada en la Calle 12 entre las avenidas 22 y 23 de la Parroquia y Cantón Manta, signado con clave catastral No. 1032615000.

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARIA GENERAL

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

Maria M.

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

PAGINA EN BLANCO

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 001-ALC-M-JOZC-2015
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "ROSITA"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube com/MunicipioManta

PAGINA EN BLANCO

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

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

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

PAGINA EN BLANCO

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

Que, mediante comunicación presentada por el señor Luis Alejandro Flores Anchundia, dirigida a la Alcaldía de Manta, solicita la aprobación de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ROSITA", ubicada en la calle 12 entre las avenidas 22 y 23 de la Parroquia y Cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 1051-DPUM-JOC, de fecha 20 de diciembre de 2014, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 250-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo Sánchez, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica en su parte pertinente lo siguiente:

1.- <u>ANTECEDENTES:</u>

Que, el señor Luis Alejandro Flores Anchundia, es propietaria de un bien inmueble de 108,66m2 de superfice, ubicado en la calle 12 entre las avenidas 22 y 23 de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1032615000, conforme lo especifica la Escritura autorizada el 09 de agosto de 1971 e inscrita el 23 de agosto de 1971; sobre el cual se ha construido el edificio denominado **"ROSITA"**, conforme al documento anexo relacionado al permiso de construcción con fecha mayo de 1979. El predio descrito actualmente se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

<u>2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO:</u>

El Edificio se compone de un bloque general de tres plantas, albergando en planta baja dos suites signados como SUITE PB-101, SUITE PB-102; en el primer piso alto incorpora un departamento signado como Departamento PA-201; en el segundo piso alto concentra una suite signado como SUITE PA-301, vinculado a una terraza común. El área de portal, las escaleras de acceso hacia los departamentos que se encuentran en los pisos superiores; y, terraza se convierten de uso común.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

PAGINA EN BLANCO

3.- AREAS GENERALES

- **AREA TOTAL DE TERRENO: 108.66m2**
- **AREA TOTAL: 347,14m2**
- **AREA COMUN: 118,30m2**
- **AREA NETA VENDIBLE CONSTRUIDA: 228,84m2**

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Edificio **"ROSITA"**; conformado por un bloque general de tres plantas, albergando en planta baja, dos suites signados como SUITE PB-101, SUITE PB-102; en el primer piso alto incorpora un departamento signado como Departamento PA-201; en el segundo piso alto concentra una suite signado como SUITE PA-301, vinculado a una terraza común; y, por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad del señor Luis Alejandro Flores Anchundia, ubicado en la Calle 12 entre las avenidas 22 y 23, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1032615000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 001-DGJ-GVG-2015 de fecha 05 de enero de 2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Luis Alejandro Flores Anchundia, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"ROSITA"**, por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Luis Alejandro Flores Anchundia; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"ROSITA"**, de propiedad del señor Luis Alejandro Flores Anchundia, ubicada en la Calle 12 entre las avenidas 22 y 23 de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1032615000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

PAGINA EN BLANCO

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

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

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"ROSITA"**, de propiedad del señor Luis Alejandro Flores Anchundia, ubicada en la Calle 12 entre las avenidas 22 y 23 de la Parroquia y Cantón Manta, signado con clave catastral No. 1032615000.

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC- MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Jorge Zambrano C.
ALCALDE

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

PAGINA EN BLANCO

NOT02 DOCE .00

0000000515

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

NOTARIA PUBLICA Abg. Patricia M. MANTA - ECUADOR

Ficha Registral-Bien Inmueble

48501

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17003826, certifico hasta el día de hoy 22/02/2017 16:07:00, la Ficha Registral Número 48501.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX — Tipo de Predio SOLAR

Fecha de Apertura miércoles, 29 de octubre de 2014 — Parroquia MANTA

Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con los derechos y acciones que a cada uno de ellos les toca y corresponde en un solar ubicado en la Ciudad de Manta, el que tiene Catorce Varas de Frente, por Once varas de fondo y los siguientes linderos: POR EL FRENTE: Calle Padre Solano. POR ATRÁS: Propiedad de Dionisio Holguín. POR UN COSTADO: Solar de Manuel Mero, y POR EL OTRO LADO: Propiedad de Jorge Lucas. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	245	23/ago /1971	302	302
COMPRA VENTA	TERMINACION DE COMUNIDAD	623	20/feb./2015	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 23 de agosto de 1971 — **Número de Inscripción:** 245 — Tomo 1

Nombre del Cantón: MANTA — **Número de Repertorio:** 939 — Folio Inicial 302

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA — Folio Final:302

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 de agosto de 1971

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Los Herederos de la Sra. María Ángela Anchundia Holguín de Flores Tómala, llamados: Víctor Manuel Flores Tómala; por sus propios derechos; la Sra. Rosa Telesilda Flores Anchundia de Castro Holguín, Simón Gerónimo Flores Anchundia; doña Laura Ángela Dioselina Flores Anchundia de Delgado Reyes, por sus propios derechos, el primero como cónyuge sobreviviente y los demás como hijos legítimos de la causante Sra. María Ángela Anchundia Holguín de Flores Tómala, y a la vez como vendedores, dan en venta real y perpetua enajenación a favor del coheredero Sr. LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA, Casado en su calidad de comprador, derechos y acciones que a cada uno de ellos les toca y corresponde en un solar ubicado en la Ciudad de Manta, el que tiene Catorce Varas de Frente, por Once varas de fondo y los siguientes linderos: POR EL FRENTE: Calle "Padre Solano". POR ATRÁS: Propiedad de Dionisio Holguín. POR UN COSTADO: Solar de Manuel Mero, y POR EL OTRO LADO: Propiedad de Jorge Lucas.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CAUSANTE	800000000076177	ANCHUNDIA HOLGUIN MARIA ANGELA	NO DEFINIDO	MANTA	
COMPRADOR	1300416813	FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000076446	FLORES ANCHUNDIA LAURA ANGELA DIOSELINA	CASADO(A)	MANTA	

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

22 FEB 2017

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta - Ecuador

VENDEDOR	800000000076178	FLORES ANCHUNDIA ROSA TELESILDA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	800000000076179	FLORES ANCHUNDIA SIMON GERONIMO	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	800000000004309	FLORES TOMALA VICTOR MANUEL	VIUDO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 20 de febrero de 2015 **Número de Inscripción:** 623 Tomo 1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1541 Folio Inicial 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final 1

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 03 de febrero de 2015

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

TERMINACION DE COMUNIDAD

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1300416813	FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO	CASADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000004315	ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA	CASADO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
<<Total Inscripciones>>	2

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

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

Emitido a las : 16:07:00 del miércoles, 22 de febrero de 2017

A peticion de: FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO

Elaborado por :KLEIRE SALTOS

1313163699.

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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

Empresa Publica Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

22 FEB 2017

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta

0000000516

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Nº 113224

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos. Tasas y Tributos Municipales a cargo de

ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA Y FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO

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

Manta, 20 MARZO 2017

VALIDO PARA LAS CLAVES:
1032615000 CALLE 12 ANTES PADRE SOLANO MANTA

Manta, veinte de marzo del dos mil diecisiet e

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 141054

Nº 141054

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

No. Electrónico: 47757

Fecha: *9 de marzo de 2017*

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

El Predio de la Clave: *1-03-26-15-000*

Ubicado en: *CALLE 12 ANTES PADRE SOLANO MANTA*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *109,00* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1300393426	*BELGICA MARGARITA ANCHUNDIA SANCHEZ*
1300416813	*LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**16350,00**
CONSTRUCCIÓN:	**55693,55**
	72043,55

Son: *SETENTA Y DOS MIL CUARENTA Y TRES DOLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS*

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Impreso por: MARIS REYES 09/03/2017 11:36:21

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA USD 1,25

№ 084294

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y COSNTRUCCION perteneciente a ANCHUNDIA SANCHEZBELGICA MARGARITA Y FLORES ANCHUNDIALUIS ALEJANDRO ubicada CALLE 12 ANTES PADRE SOLANO MANTA cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $72043.55 SETENTA Y DOS MIL CUARENTA Y TRES DOLARES 55/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE – CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

ELABORADO: DANIEL SALDARRIAGA

20 DE MARZO DEL 2017

Manta,

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN FINANCIERA

NOT02 DIECISEIS

0000000519

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: 911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
000023931

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1300416813

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.: FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO Y ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: CALLE 12 S/N
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 187661
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 20/03/2017 15:36:23

AREA DE SELLO

TESORERIA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 18 de junio de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA CLAVE # 1032615000

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

ORIGINAL CLIENTE

NOT02 DIECISIETE

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

0000000520

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricio Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1304590662

Nombres del ciudadano: LOOR MOREIRA FRANKLIN ENRIQUE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 14 DE FEBRERO DE 1965

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: DIPLM.S.EDU.UNIV.COM

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: GALARZA MENDOZA ESPERANZA ANNABELL

Fecha de Matrimonio: 28 DE DICIEMBRE DE 1989

Nombres del padre: LOOR ZAMBRANO JESUS RENEE

Nombres de la madre: MOREIRA MEJIA DOMITILA

Fecha de expedición: 27 DE OCTUBRE DE 2014

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Información certificada a la fecha: 23 DE MARZO DE 2017
Emisor: RUTH MARITZA SANTANA PARRALES - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.23 13:55:56 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

N° de certificado: 170-014-95948

170-014-95948

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.
Confirme la información ingresando el número de certificado en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

NOT02 DIECIOCHO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

0000000521

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1300416813

Nombres del ciudadano: FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 27 DE JULIO DE 1937

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: ALBAÑIL

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ANCHUNDIA BELGICA

Fecha de Matrimonio: ----------

Nombres del padre: FLORES VICTOR

Nombres de la madre: ANCHUNDIA MARIA

Fecha de expedición: 9 DE AGOSTO DE 2016

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Información certificada a la fecha: 23 DE MARZO DE 2017

Emisor: RUTH MARITZA SANTANA PARRALES - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.23 13:55:00 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

N° de certificado: 177-014-95916

177-014-95916

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.

Confirme la información ingresando el número de certificado en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

NOT02 DIECINUEVE

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

0000000522

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1300393426

Nombres del ciudadano: ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA

Condición del cedulado: DISCAPACIDAD FISICA

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 24 DE JUNIO DE 1937

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: FLORES LUIS

Fecha de Matrimonio: ----------

Nombres del padre: ANCHUNDIA MANUEL

Nombres de la madre: SANCHEZ IDALINDA

Fecha de expedición: 29 DE OCTUBRE DE 2013

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Información certificada a la fecha: 23 DE MARZO DE 2017

Emisor: RUTH MARITZA SANTANA PARRALES - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

Validez desconocida

N° de certificado: 178-014-95893

178-014-95893

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.23 13:54:29 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado

Confirme la información ingresando el número de certificado en. **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

NOT02 VEINTE .0

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

0000000523

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Hipatia Diaz

Número único de identificación: 1304776485

Nombres del ciudadano: DIAZ MORA HIPATIA LOURDES

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 25 DE AGOSTO DE 1966

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: FLORES ANCHUNDIA MILTON JAVIER

Fecha de Matrimonio: 20 DE DICIEMBRE DE 1991

Nombres del padre: DIAZ CASTRO CARLOS ALBERTO

Nombres de la madre: MORA REYES SUSANA

Fecha de expedición: 20 DE ENERO DE 2013

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Información certificada a la fecha: 23 DE MARZO DE 2017
Emisor: RUTH MARITZA SANTANA PARRALES - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

Validez desconocida

N° de certificado: 175-015-00810

175-015-00810

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.23 15:20:37 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o numero de verificaciones solicite un nuevo certificado
Confirme la información ingresando el numero de certificado en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

0000000524

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

INSTRUCCIÓN BÁSICA
PROFESIÓN / OCUPACIÓN QUEHACER DOMESTICOS
E3333/1221
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE ANCHUNDIA MANUEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE SANCHEZ IDALINDA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MANTA 2013-10-29
FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-10-29
NO FIRMA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA No. 130039342-6
CIUDADANIA PCD
APELLIDOS Y NOMBRES
LUGAR DE NACIMIENTO
FECHA DE NACIMIENTO 1957-06-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
LUIS FLORES

EL PORTADOR DEL PRESENTE CARNÉ TIENE ACCESO A LOS DERECHOS CONSAGRADOS EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, CONVENCIÓN SOBRE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y SU PROTOCOLO FACULTATIVO Y BENEFICIOS DETERMINADOS EN LA LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES.

DIRECCIÓN DOMICILIARIA: CALLE 12 AVE 22 Y 23

28/02/2014

MANABI

PROVINCIA Manabi

MSP Ministerio de Salud Pública
Verónica Patricia Reyes Mera
CDB MSP: DNDRCES 00638
CALIFICADOR AUTORIZADO
08 - 496744

FIRMA AUTORIZADA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL DE DISCAPACIDADES
CARNÉ DE DISCAPACIDAD
CONADIS

ANCHUNDIA SANCHEZ
BELGICA MARGARITA

C.I. No.: 1300393426
CARNÉ No.: 13.39255
DISCAPACIDAD: VISUAL
PORCENTAJE: 89 %

FIRMA O HUELLA DIGITAL

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en ...1... fojas útiles anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 23 OCT 2017

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CNE CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
ECUADOR ELIGE CON TRANSPARENCIA
ELECCIONES 2017 GARANTIZAMOS TU DECISIÓN

CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN EL PROCESO ELECTORAL 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

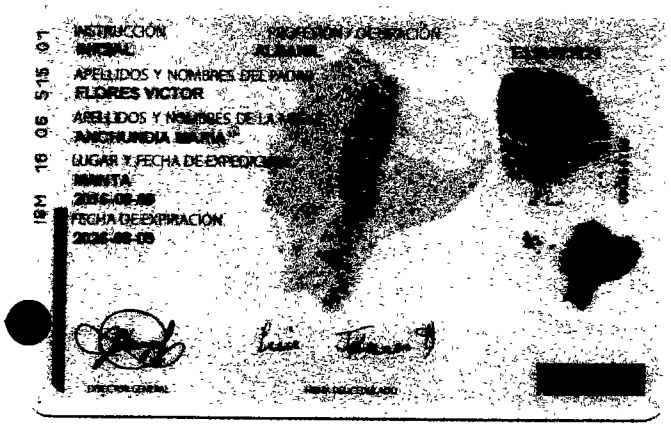
Rosa Anchundia
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

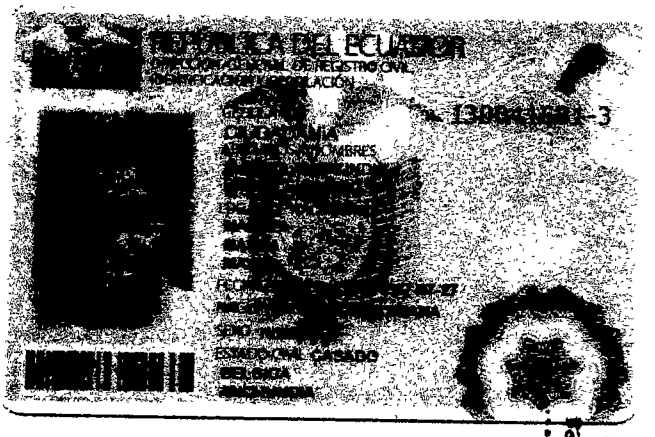
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PROCESO ELECTORAL 2017
19 DE FEBRERO 2017

006 JUNTA No
006 - 281 NÚMERO
1300393426 CÉDULA
ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA
APELLIDOS Y NOMBRES
MANABI PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA CANTÓN
ZONA 1
MANTA PARROQUIA

0000000525

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

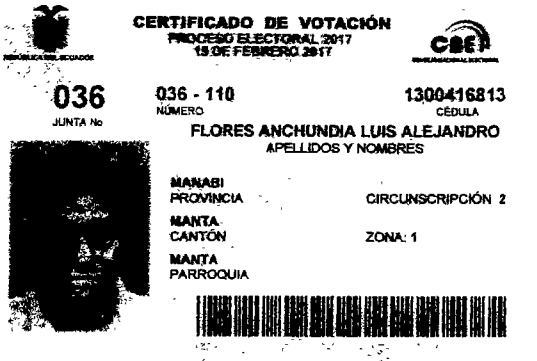




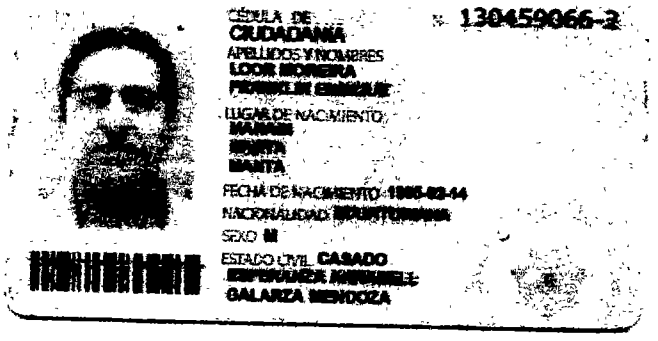
DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en.....1..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta 23 03 2017

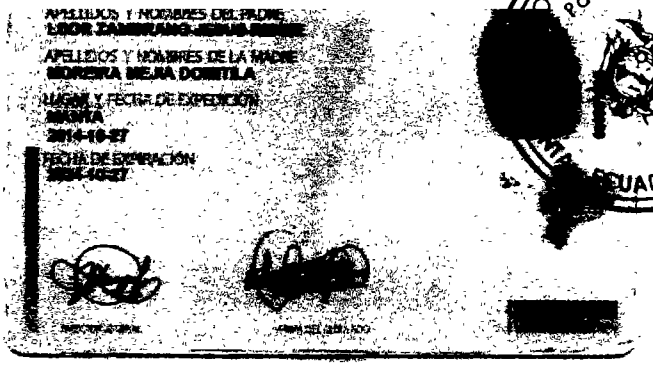
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

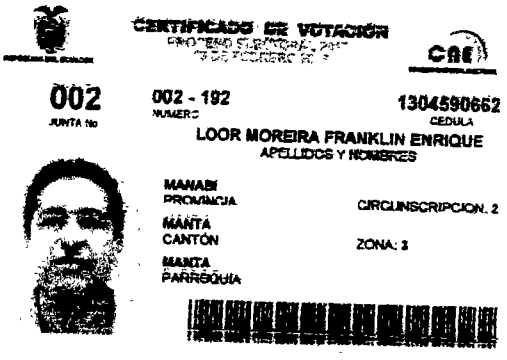
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



0000000526


CÉDULA DE CIUDADANÍA 130459066-2
APELLIDOS Y NOMBRES
LOOR MOREIRA
FRANKLIN ENRIQUE
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1966-02-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
ESPERANZA MARIANELA
GALARZA MENDOZA


APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
LOOR ZAMBRANO JESUS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MOREIRA MEJIA DORITILA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-10-27
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-10-27


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
CNE
002
JUNTA No
002 - 192
NUMERO
1304590662
CEDULA
LOOR MOREIRA FRANKLIN ENRIQUE
APELLIDOS Y NOMBRES
MANABI
PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCION. 2
MANTA
CANTÓN
ZONA: 2
MANTA
PARROQUIA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en.....1..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta..23/03/2017.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

0000000527

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130477648-5
APELLIDOS Y NOMBRES
LUGAR DE NACIMIENTO
FECHA DE NACIMIENTO 1986-08-25
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
MILTON JAVIER
FLORES ANCHUNDIA

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE
E233313222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
DIAZ CASTRO CARLOS ALBERTO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA REYES SUSANA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-01-20
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-01-20
DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta 23 10 2017

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PROCESO ELECTORAL 2017
19 DE FEBRERO 2017

033
JUNTA No

033 - 082
NUMERO

1304776485
CEDULA

DIAZ MORA HIPATIA LOURDES
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN. 2

MANTA
CANTÓN

ZONA 1

MANTA
PARROQUIA

CNE
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

ECUADOR ELIGE CON TRANSPARENCIA

ELECCIONES 2017
GARANTIZAMOS TU DECISIÓN

CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRAMITES PUBLICOS Y PRIVADOS

VOCAL DE LA JRV

IMP IGM

0000000528

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

Estudio de Propiedad Horizontal

EDIFICIO

"ROSITA"

Calle 12 entre Avenidas 22 y 23

Parroquia y Cantón Manta

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Propietario:

SR. LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA

Clave Catastral: 1032615000

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Resolución Administrativa
#001 ALC-M-JOZC-2015
DE Fecha 14/01/2015
MANTA 20 DE 01 2015
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

Fecha 20/01/2015

0000000529

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CONTENIDO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

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

1.3.- ÀREA COMÙN.

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

1.4.- 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 copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALÌCUOTA.

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 COMÙN.

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

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

- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.

- Los accesos, retiros, gradas, 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.
- 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 copropiedad.

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.- ATECEDENTES.

El señor **LUIS ALEJANDRO FLORES ANCHUNDIA** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio **"ROSITA"**, 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 terreno donde se implanta el Edificio **"ROSITA"** se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral

No. 1032615000, se ubica en la Calle 12 entre las Avenidas 22 y 23 de la parroquia y cantón Manta, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por el Frente / Norte:	14 varas (11,76m) – Calle "Padre Solano" (Calle 12).
Por Atrás / Sur:	14 varas (11,76m) – Propiedad de Dionisio Holguín
Por un Costado (Izquierdo) / Oeste:	11 varas (9,24m) – Solar de Manuel Mero
Por el Otro Lado (Derecho) / Este:	11 varas (9,24m) – Propiedad de Jorge Lucas
Área total:	108,66m2

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

El edificio se compone de un bloque general que desarrolla tres niveles o plantas; albergando en la Planta Baja dos suites signadas como **SUITE PB-101** y **SUITE PB-102**; en la Primera Planta Alta se encuentra un departamento signado como **DEPARTAMENTO PA-201** y en la Segunda Planta Alta una suite signada como **SUITE PA-301.**
El área de soportal existente en planta baja que separa al edificio de la Calle 12 al igual que las escaleras que permiten el acceso hacia los niveles superiores, así como también la terraza que se encuentra en la segunda planta alta se convierten de uso común.

El Edificio **"ROSITA"** presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Metal - Zinc
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera

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

3.1.- SUITE PB-101.

Conformada por los espacios de sala-comedor-cocina, dormitorio y baño; corresponde a una suite ubicada en la planta baja; se accede a ella desde el área común de soportal intermedio a la Calle 12 existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento PA-201 y con el área común de escaleras

Por abajo: Lindera con terreno del edificio.

Por el Norte: Lindera con el área común de soportal intermedio a la Calle 12 en 6,76m

Por el Sur: Lindera con propiedad de Dionisio Holguín en 2,80m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,64m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,01m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,55m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,05 y lindera en sus cinco extensiones con la suite PB-102.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera; desde este punto gira hacia el Sur en 5,54m y lindera con propiedad de Manuel Mero.

Área total: 36,37m2.

3.2.- SUITE PB-102.

Conformada por los espacios de sala-comedor, cocina, dormitorio, lavandería y baño; corresponde a una suite ubicada en la planta baja; se accede a ella desde el área común de soportal intermedio a la Calle 12 existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento PA-201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio.

Por el Norte: Lindera con el área común de soportal intermedio a la Calle 12 en 3,70m

Por el Sur: Lindera con propiedad de Dionisio Holguín en 8,96m

Por el Este: Lindera con propiedad de Jorge Lucas en 7,14m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,64m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,01m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,55m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,05 y lindera en sus cinco extensiones con la suite PB-101.

Área total: 45,52m2.

0000000534

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

3.3.- DEPARTAMENTO PA-201

Conformado por los espacios de sala con salida a un balcón, comedor, cocina, sala estar, tres dormitorios y baño; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la primera planta alta; se accede a él desde el área común de escalera existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la suite PA-301 y con el área común de escalera y terraza del nivel superior.

Por abajo: Lindera con las suites PB-101 y PB-102, con vacío hacia el área común de soportal y acera del nivel anterior.

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la Calle 12 en 11,76m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia la propiedad de Dionisio Holguín en 10,46m

Por el Este: Lindera con vacío hacia propiedad de Jorge Lucas y acera en 10,14m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m y lindera con vacío hacia propiedad de Manuel Mero; desde este punto gira hacia el Este en 1,30m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,54 y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera.

Area total: 110,74m2.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

3.4.- SUITE PA-301

Conformada por los espacios de sala-comedor-cocina, dormitorio con salida a balcón y baño; corresponde a una suite ubicada en la segunda planta alta; se accede a ella desde el área común de terraza existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta de la misma suite

Por abajo: Lindera con el Departamento PA-201 y con el área común de escalera del nivel anterior.

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la Calle 12 en 4,05m

Por el Sur: Lindera con el área común de escalera en 4,05m

Por el Este: Lindera con el área común de terraza en 8,94m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia propiedad de Manuel Mero en 8,94m

Area total: 36,21m2.

0000000535

EDIFICIO ROSITA

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1032615001	SUITE PB-101 Ficha 63008
1032615002	SUITE PB-102 Ficha 63009
1032615003	DPTO.PA-201 Ficha 63010
1032615004	SUITE PA-301 Ficha 63011

EL CÓDIGO 1032615000 QUEDA BLOQUEADO Y A PARTIR DE LA INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUEDA DIVIDIDO EN 04 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.

Yessenia Cevallos S.
MANTA, MAYO 22 DE 2017

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

4.0.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

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

EDIFICIO "ROSITA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÙN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA (SUITE PB-101 y SUITE PB-102)	81,89	26,77	108,66
1ra. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO PA-201).	110,74	8,50	119,24
2da. PLANTA ALTA (SUITE PA-301).	36,21	83,03	119,24
TOTALES	228,84	118,30	347,14

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO: **108,66 m2**
4.4.- TOTAL DE AREA NETA: **228,84 m2**
4.5.- AREA COMÙN TOTAL: **118,30 m2**
4.6.- AREA TOTAL: **347,14 m2**

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta - Ecuador

5.0.- CUADRO DE CÀLCULO DE AREAS, ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "ROSITA"					
AMBIENTE O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÙN M2	AREA TOTAL M2
SUITE PB-101	36,37	0,1589	17,27	18,80	55,17
SUITE PB-102	45,52	0,1989	21,61	23,53	69,05
DEPARTAMENTO PA-201	110,74	0,4839	52,58	57,25	167,99
SUITE PA-301	36,21	0,1582	17,19	18,72	54,93
TOTAL GENERAL	228,84	1,0000	108,66	118,30	347,14

MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO
RE... O
Fecha: 20/01/2015

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Resolución Administrativa #001-ALC-MJOZC-2015 De Fecha 14/01/2015
MANTA 20 DE 01 2015
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

Art. 2.- El Edificio **"ROSITA"** 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 "ROSITA" se encuentra ubicado en la Calle 12 entre las Avenidas 22 y 23 de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 10326150000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general que desarrolla tres niveles o plantas; albergando en la Planta Baja dos suites signadas como **SUITE PB-101 y SUITE PB-102**; en la Primera Planta Alta se encuentra un departamento signado como **DEPARTAMENTO PA-201** y en la Segunda Planta Alta una suite signada como **SUITE PA-301**.

El área de soportal existente en planta baja que separa al edificio de la Calle 12 al igual que las escaleras que permiten el acceso hacia los niveles superiores, así como también la terraza que se encuentra en la segunda planta alta se convierten 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 copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

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

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

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, la terraza de la tercera planta alta, 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 copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

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

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

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

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de [illegible] de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

CAPITULO 4.

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

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

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

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

d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.

e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.

f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;

g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.

h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.

j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que 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.

AMBIENTE O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %
SUITE PB-101	36,37	15,89
SUITE PB-102	45,52	19,89
DEPARTAMENTO PA-201	110,74	48,40
SUITE PA-301	36,21	15,82
TOTAL GENERAL	**228,84**	**100,00**

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueren construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó 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 identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- 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 copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que 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 copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

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

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

Art. 20.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran 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 efectuará con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

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 copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del administrador.

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

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

0000000546

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CAPITULO 8.

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

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

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

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"ROSITA",** solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los

mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.

b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.

c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.

d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.

e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses 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 copropietario o usuario causante o responsable de éstos.

h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.

i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.

j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones 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 **"ROSITA"**, 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 copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
x) 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 copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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 copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

Arq. Angel Hidalgo López
Reg. Prof. CAE – M – 815

MUNICIPAL DEL CANTON
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL U...
APROBADO

MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
RESOLUCION ADMINISTRATIVA
#001-ALC-M-JOZC-2015
DE FECHA 14/01/2015
MANTA 20 DE 01 2015

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP
Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf: 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2017 **Número de Inscripción: 14**
Número de Repertorio: 5087

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y cinco de Julio de Dos Mil Diecisiete queda inscrito el acto o contrato de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 14 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
800000000004315	ANCHUNDIA SANCHEZ BELGICA MARGARITA	PROPIETARIO
1300416813	FLORES ANCHUNDIA LUIS ALEJANDRO	PROPIETARIO

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
SUITE PB-101	1032615001	63008	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
SUITE PB-102	1032615002	63009	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO PA-201	1032615003	63010	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
SUITE PA-301	1032615004	63011	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES
Acto : DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Fecha : 25-jul/2017
Usuario: mayra_cevallos

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 25 de julio de 2017