

0000000930

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:** CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**Número de Tomo:****Folio Inicial:** 0**Número de Inscripción:** 25**Folio Final:** 0**Número de Repertorio:** 8838**Periodo:** 2017**Fecha de Repertorio:** martes, 07 de noviembre de 2017**1.- Fecha de Inscripción:** martes, 07 de noviembre de 2017 11:04**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	1302023971	MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 18 de octubre 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
1090210001	07/11/2017 15:06:49	64171		DEPARTAMENT	Urbano O 101

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 101. del Edificio Denominado "JCMRAL" que se encuentra ubicado en la Lotizacion Luis Arboleda Martinez, hoy Barrio Santa Martha calle 16 y Ave. 29 del mismo Cantón Manta.

Conformado por los ambientes de hall, recibidor, sala, comedor, cocina, dormitorio # 1 con closet y baño particular, dormitorio # 2 con closet y dormitorio # 3 compartiendo un baño general, dormitorio # 4 con closet y baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él frontalmente a través del área común de circulación peatonal y patio general, poseyendo también acceso hacia el patio posterior 101 anexado para este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201, con el departamento 202, en mínima parte con losa de cubierta sobre el área de cocina y con el área común de escalera del edificio.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes en 3,65m

Por el Sur: Lindera con el área común de circulación peatonal y patio general en 7,25m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,45m; desde este punto gira hacia el Este en 3,35m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Este en 0,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,85m; desde este punto gira hacia el Este en 1,15m y lindera en todas sus seis extensiones con el patio posterior 101 anexado para este mismo departamento; desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m y lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,95m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,45m; desde este punto gira hacia el Este en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m; desde este punto gira hacia el Este en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,22m y lindera en todas sus doce extensiones con el patio posterior 101 anexado para este mismo departamento.

Por el Oeste: Lindera con propiedades de los señores Rosario de Guerra y Francisco Laz en 20,17m.

Área total: 133,37m².

3.2.- PATIO LATERAL 101.

Compuesto por el espacio propiamente mencionado de patio, se ubica en la planta baja, en la parte lateral izquierda del edificio y pertenece particularmente al departamento 101 desarrollado en el mismo nivel, relacionándose directamente con el mismo a través de

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 25

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 8838

Periodo: 2017

Fecha de Repertorio: martes, 07 de noviembre de 2017

un recibidor y a través del área común de circulación peatonal y patio general; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y en mínima parte con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 0,95m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Este en 0,20m y lindera en todas sus tres extensiones con el espacio de cocina perteneciente al departamento 101.

Por el Sur: Lindera con el área común de circulación peatonal y patio general en 1,15m

Por el Este: Lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos en 7,72m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,45m; desde este punto gira hacia el Este en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m; desde este punto gira hacia el Este en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,22m y lindera en todas sus nueve extensiones con los espacios de dormitorio # 1 y recibidor pertenecientes al departamento 101.

Área total: 9,55m².

3.3.- PATIO POSTERIOR 101.

Compuesto por el espacio propiamente mencionado de patio, se ubica en la planta baja, en la parte posterior izquierda del edificio y pertenece particularmente al departamento 101 desarrollado en el mismo nivel, relacionándose directamente con el mismo a través de una puerta que se ubica en el espacio de cocina; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 202 y en mínima parte con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes en 4,75m

Por el Sur: Lindera con el espacio de cocina perteneciente al departamento 101 en 1,15m

Por el Este: Lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos en 9,15m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,45m; desde este punto gira hacia el Este en 3,35m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Este en 0,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,85m y lindera en todas sus cinco extensiones con los espacios de dormitorios # 4 y # 2 pertenecientes al departamento 101.

Área total: 26,51m².

Departamento 101: ÁREA NETA 133,37m², ALÍCUOTA 0,2651%, ÁREA DE TERRENO 70,48m², ÁREA COMÚN 23,80m², ÁREA TOTAL 157,17m².

Patio Lateral 101: ÁREA NETA 9,55m², ALÍCUOTA 0,0190%, ÁREA DE TERRENO 5,05m², ÁREA COMÚN 1,70m², ÁREA TOTAL 11,25m².

Patio Posterior: ÁREA NETA 26,51m², ALÍCUOTA 0,0527%, ÁREA DE TERRENO 14,01m², ÁREA COMÚN 4,73m², ÁREA TOTAL 31,24m².

Dirección del Bien: Lote de terreno ubicado en la Parroquia y Cantón Manta

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1090210002	07/11/2017 15:11:06	64172		LOCAL 102	Urbano

Linderos Registrales:

LOCAL 102. del Edificio Denominado "JCMRAL" que se encuentra ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez, hoy Barrio Santa Martha calle 16 y Ave. 29 del mismo Cantón Manta.

Compuesto por el espacio propiamente mencionado de local anexando un baño, se ubica en la planta baja, en la parte frontal izquierda con relación al predio; se accede a él desde el exterior directamente desde la Calle 16 y en su interior a través del área común de circulación peatonal-vehicular y patio general; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta existente para el mismo local

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 1,05m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,85m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m y lindera en todas sus tres extensiones con el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 1,10m y lindera con la Calle 16; desde este punto gira hacia el Norte

0000000931

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 25

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 8838

Periodo: 2017

Fecha de Repertorio: martes, 07 de noviembre de 2017

en 0,40m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general.

Por el Este: Lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos en 8,15m

Por el Oeste: Lindera con el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general en 5,90m

Área total: 22,74m².

Local 102: ÁREA NETA 22.74m², ALÍCUOTA 0,0452%, ÁREA DE TERRENO 12,02m², ÁREA COMÚN 4,06m², ÁREA TOTAL 26,80m².

Dirección del Bien: Lote de terreno ubicado en la Parroquia y Cantón Manta

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1090210003	07/11/2017 15:16:38	64173		DEPARTAMENT	Urbano O 201

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 201. del Edificio Denominado "JCMRAL" que se encuentra ubicado en la Lotizacion Luis Arboleda Martinez, hoy Barrio Santa Martha calle 16 y Ave. 29 del mismo Cantón Manta

Conformado por los ambientes de sala con salida a un balcón, comedor, cocina, dormitorio # 1 con baño particular, dormitorio # 2 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él desde el área común de escalera del edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos

Por arriba: Lindera con la terraza 301

Por abajo: Lindera con el departamento 101 y en mínima parte con vacíos hacia el patio posterior 101, hacia el patio lateral 101 y hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general situados en la planta baja.

Por el Norte: Lindera con el departamento 202 en 4,20m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja en 4,41m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 7,85m y lindera con vacío hacia el patio posterior 101 y con vacío hacia la losa de cubierta sobre el área de cocina del departamento 101 situado en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m, desde este punto gira hacia el Sur en 7,57m; desde este punto gira hacia el Este en 0,30m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio lateral 101 situado en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 0,83m y lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 13,05m y lindera con el departamento 202 y en mínima parte con el área común de hall-escalera existente para este nivel; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este longitud de 1,30m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,75m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,46m y lindera en sus tres extensiones con el área común de hall-escalera existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 0,63m y lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja.

Área total: 62,01m².

Departamento 201: ÁREA NETA 62,01m², ALÍCUOTA 0,1233%, ÁREA DE TERRENO 32,77m², ÁREA COMÚN 11,07m², ÁREA TOTAL 73,08m².

Dirección del Bien: Lote de terreno ubicado en la Parroquia y Cantón Manta

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1090210004	07/11/2017 15:47:13	64175		DEPARTAMENT	Urbano O -202

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 202. del Edificio Denominado "JCMRAL" que se encuentra ubicado en la Lotizacion Luis Arboleda Martinez, hoy Barrio Santa Martha calle 16 y Ave. 29 del mismo Cantón Manta.

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, pasillo, dormitorio # 1 y dormitorio # 2 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él desde el área común de escalera del edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza 301

Impreso por: mayra_cevallos

Sigre

martes, 7 de noviembre de 2017

Pag 3 de 4

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 25

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 8838

Periodo: 2017

Fecha de Repertorio: martes, 07 de noviembre de 2017

Por abajo: Lindera con el departamento 101 y con vacío hacia el patio posterior 101 situado en la planta baja.

Por el Norte: Lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes en 7,80m

Por el Sur: Lindera con el área común de hall-escalera existente para este nivel en 3,60m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,50m y lindera con vacío hacia el patio posterior 101 situado en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 13,02m y lindera en sus dos extensiones con el departamento 201.

Por el Oeste: Lindera con propiedades de los señores Rosario de Guerra y Francisco Laz en 17,52m.

Área total: 81,97m².

Departamento 202: ÁREA NETA 81.97m², ALÍCUOTA 0,1629%, ÁREA DE TERRENO 43,32m², ÁREA COMÚN 14,63m², ÁREA TOTAL 96,60m².

Dirección del Bien: Lote de terreno ubicado en la Parroquia y Cantón Manta

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1090210005	07/11/2017 15:52:00	64176		TERRAZA 301	Urbano

Linderos Registrales:

TERRAZA 301. del Edificio Denominado "JCMRAL" que se encuentra ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez, hoy Barrio Santa Martha calle 16 y Ave. 29 del mismo Cantón Manta.

Conformada por el espacio propiamente mencionado de terraza anexando una bodega; corresponde a una superficie uniforme desarrollada sobre la planta de terraza; se accede a ella desde el área común de hall-escalera existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con losa de cubierta sobre el espacio de bodega.

Por abajo: Lindera con el departamento 201, con el departamento 202, con vacío hacia el área común de hall-escalera de planta alta, con vacío hacia el patio lateral 101 y patio posterior 101 situados en planta baja, con vacío hacia la losa de cubierta sobre el área de cocina del departamento 101 situado en planta baja y en mínima parte con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja.

Por el Norte: Lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes en 8,40m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,26m y lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja; desde este punto gira hacia el Norte en 2,23m y lindera en una parte con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja y en otra parte con el área común de hall-escalera existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,92m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m; desde este punto gira hacia el Este en 2,22m y lindera en sus tres extensiones con el área común de hall-escalera existente para este nivel.

Por el Este: Lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos en 21,00m

Por el Oeste: Lindera con propiedades de los señores Rosario de Guerra y Francisco Laz en 17,67m.

Área total: 166,96m².

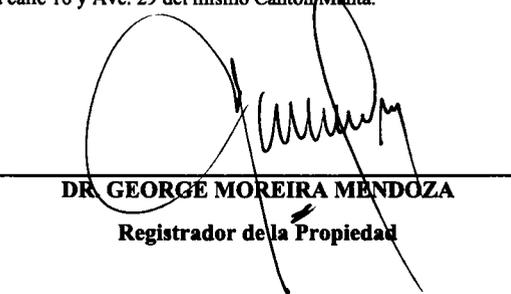
TERRAZA 301: ÁREA NETA 166.96m², ALÍCUOTA 0,3319%, ÁREA DE TERRENO 88,23m², ÁREA COMÚN 29,79m², ÁREA TOTAL 196,75m².

Dirección del Bien: Lote de terreno ubicado en la Parroquia y Cantón Manta

5.- Observaciones:

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO "JCMRAL, que se encuentra ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez, hoy Barrio Santa Martha calle 16 y Ave. 29 del mismo Cantón Manta.

Lo Certifico:


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

000000932



Factura: 001-002-000023113



20171308001P02536

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20171308001P02536						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALICUOTAS TOTALES DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	18 DE OCTUBRE DEL 2017, (16:14)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ALVARADO MUÑOZ FERNANDA ANDREA	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1307116267	ECUATORIANA	APODERADO(A) GENERAL	NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

PROTOCOLIZACIÓN 20171308001P02536

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 18 DE OCTUBRE DEL 2017, (16:14)

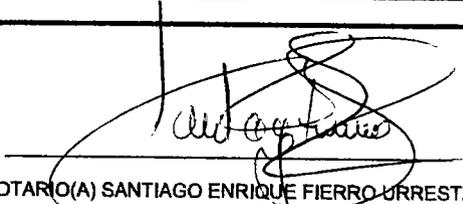
OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ALVARADO MUÑOZ FERNANDA ANDREA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307116267

OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

0039
0039

0000000933

2017	13	08	01	P02536
------	----	----	----	--------

CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "JCMRAL"

CUANTÍA: INDETERMINADA.

DÍ, DOS COPIAS



En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día dieciocho de octubre del año dos mil diecisiete, ante mí, Abogado, **ABOGADO SANTIAGO FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del cantón, Manta, comparece y declara, la señora: **FERNANDA ANDREA ALVARADO MUÑOZ**, de estado civil soltera, portadora de la cedula de la ciudadanía número uno, tres, cero, siete, uno, uno, seis, dos, seis, guion, siete (130711626-7), en calidad de apoderada de la señora: **NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES**, según poder General el mismo que se adjunta a esta escritura como habilitante. La compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertida que fue la compareciente por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "JCMRAL"**, así como examinado que fue en forma aislada y separada, de ~~que~~ comparece al otorgamiento de esta escritura, sin

~~que~~
[Handwritten signature]

coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "JCMRAL"**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Comparece a la Protocolización de esta Escritura, de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "JCMRAL"**; la señora: **FERNANDA ANDREA ALVARADO MUÑOZ**, de estado civil soltera, portadora de la cedula de la ciudadanía número uno, tres, cero, siete, uno, uno, seis, dos, seis, guion, siete (130711626-7), en calidad de apoderada de la señora: **NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES**; según poder General el mismo que se adjunta a esta escritura como habilitante, hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos.-**SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- **UNO:** Declara la apoderada de la señora: **NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES**, que la Mandante es dueña y propietaria de un inmueble de su propiedad consistente en el lote de terreno ubicado en la

0000000934



Lotización "Luis Arboleda Martínez" hoy Barrio Santa Martha calle 16 y Ave. 29 del mismo canton Manta, provincia de Manabí, el mismo que tiene las siguientes linderos y medidas; POR EL FRENTE: Con nueve metros y lindera con calle Dieciséis; POR ATRÁS: Nueve metros y lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con treinta y cuatro metros y lindera con propiedad del señor Luis Saltos; COSTADO DERECHO: Con treinta y cuatro metros y lindera con propiedades de los señores Rosario de Guerra y Francisco Laz, este inmueble tiene una superficie total de: ~~306,00 M2~~. Según Aprobación de Subdivisión y Remanente No.284-17770, de fecha 18 de julio del 2017, otorgado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del G.A.D. Manta, del bien inmueble ubicado en la Lotización "Luis Arboleda Martínez" hoy Barrio Santa Martha calle 16 y Ave. 29 del canton Manta, la misma que conforme escritura describe una superficie total de: ~~306,00m2~~; AREA TOTAL SOBRANTE A FAVOR DE LA SEÑORA **MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH**, con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: 8,40m-Calle 16, POR ATRÁS: 8,40m-propiedad del Sr. Lorenzo Muentes; POR

EL COSTADO DERECHO: 31,65m-Propiedad del Sres. Rosario de Guerra y Francisco Laz y POR EL COSTADO IZQUIERDO: 31,65m-Propiedad del Sr. Luis Saltos. Con un área total de: **265,86m²**. AREA PERDIDA NO JUSTIFICADA: **40,14M²**. DOS: Bien inmueble que fue adquirido por la señora **NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES**, por compra realizada a los señores Lourido Ubillus María y Parrales Eddy, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaria Publica Primera del Cantón Manta, con fecha ocho de agosto del año dos mil tres, e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, con fecha veinte de agosto del año dos mil tres. c) Dentro del referido bien inmueble se ha construido el **EDIFICIO "JCMRAL"**; que incorpora un bloque central conformado por planta baja, planta alta, y planta de terraza concentrado en cada una de ellas ambientes y/o tres departamentos detallados a continuación: PLANTA BAJA: Comprende el Departamento: 101, patio lateral 101, patio posterior 101, local 102, PLANTA ALTA: Comprende Departamento: 201, Departamento 202; PLANTA DE TERRAZA: Comprende: Terraza 301. **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "JCMRAL".-** El Gobierno



Manta G A D

0000000935

48'13
3...

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 29-JOZC-2017

APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO

"JCMRAL"

ADMINISTRACION DEL ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

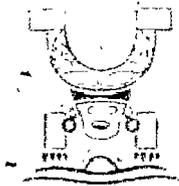
Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de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

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

RESOLUCION ADMINISTRATIVA-PROPIEDAD HORIZONTAL-"EDIFICIO JCMRAL"-ELABORADO: MAIDA SANTANA.-REVISADO:ABG. MARILYN VEINTIMILLA

[Fecha]

1



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal del Cantón

77. 700

SECRETARIA
GESTOR



No. 919-SM-E-PGL
Manta, 14 de Septiembre de 2017

Señora
Nelly Janeth Muñoz Arcentales
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 029-JOZC-2017, de fecha 07 de Septiembre de 2017 emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "JCMRAL" de propiedad de la señora Nelly Janeth Muñoz Arcentales, ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez (hoy Barrio Santa Martha, calle 16 y Avenida 29) perteneciente a la Parroquia Manta del Cantón Manta.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,


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

Elab. María Mendoza
Revisado por Abg. Oliver Fienco



000000936



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 alcúotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alcúotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. 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,

RESOLUCION ADMINISTRATIVA-PROPIEDAD HORIZONTAL-"EDIFICIO JCMRAL"-ELABORADO: MAIDA SANTANA.-REVISADO:ABG. MARILYN VEINTIMILLA

[Fecha]

2



la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planificación y Ordenamiento Territorial, 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 Planificación y Ordenamiento Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, Atendiendo trámite No. 18116, ingresado por Tramifácil, relacionado con la comunicación suscrita por la Sra. Nelly Janeth Muñoz Arcentales, que en su parte pertinente señala: "...Quien suscribe la presente Muñoz Arcentales Nelly Janeth con C.I. 130202397-1, tengo a bien solicitarle lo siguiente: Sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO JCMRAL", bien inmueble del cual soy propietaria, mismo que se encuentra ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez, hoy Barrio Santa Martha, calle 16 y Avenida 29, perteneciente a la Parroquia Manta, del Cantón Manta, con clave catastral No. 1090210000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final

Que, mediante oficio, suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, manifiesta lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a la Escritura de compraventa celebrada el 08 de Agosto de 2003 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de Agosto de 2003, la señora **MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH**, es propietaria de un lote de terreno ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez, hoy Barrio Santa Martha, calle 16 y Avenida 29, de la Parroquia Manta, con clave catastral No. 1-09-02-10-000 que posee un área de 306,00m². Conforme a certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta esta propiedad hasta la presente fecha se encuentra libre de gravamen.

Dicho predio actualmente ha sufrido variaciones de medidas de menor cabida en relación a lo que determina la escritura, y por lo cual la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial está corroborando y certificando el estado actual del bien, emitiéndose para ello la debida Subdivisión No. 284-17770 de fecha 18 de julio del 2017, haciéndose constar además un levantamiento planímetro donde se estipulan las medidas actuales, que servirán como referencia para la elaboración del Estudio de propiedad Horizontal.

Sobre este predio se ha construido la edificación denominada "EDIFICIO JCMRAL",

RESOLUCION ADMINISTRATIVA-PROPIEDAD HORIZONTAL-"EDIFICIO JCMRAL"-ELABORADO: MAIDA SANTANA.-REVISADO:ABG. MARILYN VEINTIMILLA

[Fecha]

3



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
GAD MANTA
CALLE 9 Y AVENIDA 4



0000000937

2.- ANALISIS TECNICO POS TERREMOTO:

Debido a los acontecimientos acaecidos por el terremoto ocurrido el 16 de Abril del 2016 y previo a dar pasó a la respectiva aprobación del siguiente estudio, se procede a realizar una inspección pormenorizada del inmueble, mismo que solicita ser aprobado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual se informa lo siguiente:



La estructuración de las viviendas está conformada por tres ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y seis ejes de columnas, de hormigón armado en el Sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado, y cubierta metálica.

En el proceso de inspección de la vivienda, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, vigas y losas, no sufrieron ningún daño, no existen desplazamientos en ejes estructurales, las mamposterías y recubrimientos en cerámicas de paredes no presentan novedades de ninguna afectación no hay desplomes de ningún elemento constructivo, la edificación se encuentra en excelente estado.

2.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El "EDIFICIO JCMRAL", incorpora un bloque central conformada por planta baja, planta alta y planta de terraza concentrando en cada una de ellas ambientes y /o departamentos distribuidos como a continuación se detalla: Planta baja comprende Departamento 101; Patio lateral 101; Patio Posterior 101; local 102; más las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular desarrolladas para todo el edificio. Planta alta comprende el Departamento 201 y Departamento 202; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio. Planta de Terraza se encuentra la terraza 301; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.

Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos que la estructura es de hormigón armado, las paredes de ladrillo y /o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámica, instalaciones eléctricas y sanitarias están empotradas, las ventanas son de aluminio y vidrio; entrepiso y escaleras de hormigón armado, puertas de madera.

4.- AREAS GENERALES:

- AREA TOTAL DEL TERRENO: 265.86m²
- AREA NETA: 503.11m²
- AREA COMUNAL: 89.78m²
- AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: 592.89m²

5.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO JCMRAL", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA-PROPIEDAD HORIZONTAL-"EDIFICIO JCMRAL"-ELABORADO: MAIDA SANTANA.-REVISADO:ABG. MARILYN VEINTIMILLA

[Fecha]

4

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



Que, mediante memorando No. 874-DGJ-2017, de fecha 21 de Agosto de 2017 suscrito por la Abogada Marilyn Veintimilla Chavez, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento favorable con respecto a la comunicación presentada por la Señora Sra. Nelly Janeth Muñoz Arcentales, que en su parte pertinente dice: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 331 y 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. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO JCMRAL", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Señora **Nelly Janeth Muñoz Arcentales**; 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 JCMRAL", de propiedad de la Señora Nelly Janeth Muñoz Arcentales, ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez (hoy Barrio Santa Martha, calle 16 y Avenida 29) Perteneciente a la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-09-02-10-000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado.

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

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "JCMRAL" ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez (hoy Barrio Santa Martha, calle 16 y Avenida 29) Perteneciente a la Parroquia Manta del Cantón Manta, signado con la clave catastral No. 1-09-02-10-000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

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

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

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los siete días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete.


Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA



RESOLUCION ADMINISTRATIVA-PROPIEDAD HORIZONTAL-"EDIFICIO JCMRAL"-ELABORADO: MAIDA SANTANA.-REVISADO:ABG. MARILYN VEINTIMILLA

[Fecha]

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

5

0000000938

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



AUTORIZACIÓN

Nº 060877

Nº. 284-17770

*La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autoriza a la: **SRA. MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH** para que celebre escritura de **AREA SOBRANTE** de terreno de su propiedad, ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez, actualmente Calle 16 y Avenida 29, Parroquia Manta del cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:*

***Frente:** 8,40m. – Calle 16*

***Por Atrás:** 8,40m. – Propiedad del Sr. Lorenzo Muentes*

***Por el Costado Derecho:** 31,65m. – Propiedad del Sres. Rosario de Guerra y Francisco Laz*

***Por el Costado Izquierdo:** 31,65m. – Propiedad del Sr. Luis Saltos*

***Área total:** 265,86m².*

Manta, Julio 18 de 2017



Arq. Juvenal Zambrano Orejuela
DIRECCION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E)

Realizado Por: Arq. John López Delgado

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

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 116893



**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

MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH

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

Manta, **6 OCTUBRE 2017**

VALIDO PARA LA CLAVE:

1090210000: CALLE 16 AVE.29 BARRIO STA. MARTHA

Manta, seis de octubre del dos mil diecisiete

000000939

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 46388

CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 0146308

No. Electrónico: 52684

Fecha: 5 de octubre 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: 1-09-02-10-000

Ubicado en: CALLE 16 AVE.29 BARRIO STA. MARTHA

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 265,86 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1302023971

NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	18610,20
CONSTRUCCIÓN:	80649,32
	<u>99259,52</u>

Son: NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DOLARES CON CINCUENTA Y DOS 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".



Nº 741

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

6139

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 087957



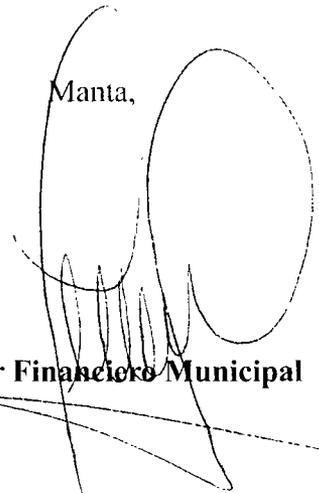
**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

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 CONSTRUCCION**
perteneciente a **MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH**
ubicada **CALLE 16 AVE.29 BARRIO STA. MARTHA**
cuyo **AVALUO COMERCIAL PRESENTE** asciende a la cantidad
de **\$99259.52 NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DOLARES 52/100**
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL


Elaborado: Jose Zambrano.

06 DE OCTUBRE DEL 2017

Manta,


Director Financiero Municipal





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 1

Teléfono: 2641777 - 2641747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000053264

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

0000000940

1302023971001



DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.i. / R.U.C.:
NOMBRES: MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH
RAZÓN SOCIAL: CALLE 16 AV.29 BARRIO SANTA MARTHA
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES
CAJA: 16/10/2017 14:38:45
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
VALIDO HASTA: domingo, 14 de enero de 2018		
TOTAL A PAGAR		

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

Handwritten text at the top of the page, possibly a header or title, which is mostly illegible due to fading and blurring.

Handwritten text in the middle section of the page, appearing as a list or set of notes.

Handwritten text in the lower section of the page, possibly a conclusion or a signature.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AREA DE CONTROL URBANO

0000000941



APROBACION DE SUBDIVISION Y REMANENTE

(Para efectos de celebración de escrituras, este documento solo tendrá validez si está acompañado de la autorización para escrituras emitida por esta Dirección).

Esta Dirección aprueba la subdivisión y remanente de terreno, propiedad de la **SRA. MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH** ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez, hoy Barrio Santa Martha, Calle 16 y Avenida 29, parroquia Manta, de este Cantón, la misma conforme escritura describe una superficie total de 306,00m².

AREA TOTAL SEGUN ESCRITURA: 306,00m²/ (Escritura de Compraventa Inscrita el 20 de Agosto de 2003 y autorizada por la Notaría Primera del Cantón Manta el 08 de Agosto de 2003.)

Frente: 9,00m. – Calle 16

Por Atrás: 9,00m. – Propiedad del Sr. Lorenzo Muentes

Por el Costado Derecho: 34,00m. – Propiedad de los Sres. Rosario de Guerra y Francisco Laz

Por el Costado Izquierdo: 34,00m. – Propiedad del Sr. Luis Saltos

AREA VENDIDA CON ANTERIORIDAD E INSCRITA EN LA REGISTRADURIA DE LA PROPIEDAD:
NINGUNA

AREA TOTAL SOBRANTE A FAVOR DE LA SRA. MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH = 265,86m²

Frente: 8,40m. – Calle 16

Por Atrás: 8,40m. – Propiedad del Sr. Lorenzo Muentes

Por el Costado Derecho: 31,65m. – Propiedad del Sres. Rosario de Guerra y Francisco Laz

Por el Costado Izquierdo: 31,65m. – Propiedad del Sr. Luis Saltos

AREA PERDIDA NO JUSTIFICADA = 40,14m²

NOTA.

- No existe afectación al Plan Regulador
- De acuerdo a la Zonificación Urbana cumple con el requerimiento mínimo de superficie establecido por la Reglamentación Urbana.
- De acuerdo a Memorando No. M-DACRM-JCM-2017-0642 de Julio 18 de 2017, la Dirección de Avalúos y Catastro textualmente informa "... ha venido cancelando los impuestos prediales hasta el año 2017 y hasta la presente fecha no presenta sobre posición".

Manta, Julio 18 del 2017

Arq. Juvenal Zambrano Orejuela
DIRECCION DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Realizado por: Arq. John López Delgado



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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CECULA DE CIUDADANÍA Nº 130202397-1

APELLIDOS Y NOMBRES
 MANOZ ARGENTALES
 NELLY MARIE

LUGAR DE NACIMIENTO
 MANA

FECHA DE NACIMIENTO 1960-09-20

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER

ESTADO CIVIL SOLTERO




BACHILLERATO QUEJACER DOMESTICOS V33392222

DECLARACIÓN DE NOMBRES DEL PADRE
 MONCE ADOLFO

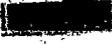
DECLARACIÓN DE NOMBRES DE LA MADRE
 ARGENTALES MARÍA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 MANA
 2017-09-15

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2027-09-15

Nelly Manoz





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

Ficha Registral-Bien Inmueble
50208

DEPARTAMENTO DE MANTAS
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTAS
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
MANTAS - ECUADOR

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17019964, certifico hasta el día de hoy 02/10/2017 11:32:13, la Ficha Registral Número 50208.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1090210000 Tipo de Predio: CASA
Fecha de Apertura: lunes, 09 de marzo de 2015 Parroquia : MANTA
Superficie del Bien TRESIENTOS SEIS METROS CUADRADOS
Información Municipal
Dirección del Bien: Barrio Santa Martha Calle 16 y Avda. 29 del Cantón

LINDEROS REGISTRALES:

Un terreno ubicado en la Lotiz." Luis Arboleda Martínez" hoy Barrio Santa Martha Calle 16 y Avda. 29 del Cantón Manta, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Con nueve metros y lindera con calle Dieciséis. POR ATRAS: Nueve metros y lindera con terrenos del Señor Lorenzo Muentes. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con treinta y cuatro metros y lindera con propiedad del Señor Luis Saltos; y POR EL COSTADO DERECHO: Con treinta y cuatro metros y lindera con propiedades de los Señores Rosario de Guerra y Francisco Laz, este inmueble tiene una superficie total de: TRESIENTOS SEIS METROS CUADRADOS. Dentro de este terreno existe una casa.
-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	155	18/ene./1995	104	104
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1454	20/ago./2003	5.119	5.131

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 18 de enero de 1995 Número de Inscripción: 155 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 275 Folio Inicial:104
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:104
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 de diciembre de 1994

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en la Lotización Luis Arboleda Martínez del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1301429054	LOURIDO UBILLUS ROSA MARIA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000077986	PARRALES LOURIDO EDDIE XAVIER	SOLTERO(A)	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 20 de agosto de 2003 Número de Inscripción: 1454 Folio Inicial 5 119
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 3399 Folio Final: 5 131
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA
Cantón Notaría: MANTA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

20/10/2017



Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de agosto de 2003

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en la Lotiz. " Luis Arboleda Martínez" hoy Barrio Santa Martha Calle 16 y Avda. 29 del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1302023971	MUNOZ ARCENTALES NELLY JANETH	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301429054	LOURIDO UBILLUS ROSA MARIA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000077985	PARRALES EDDYE	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	155	18/ene./1995	104	104

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.

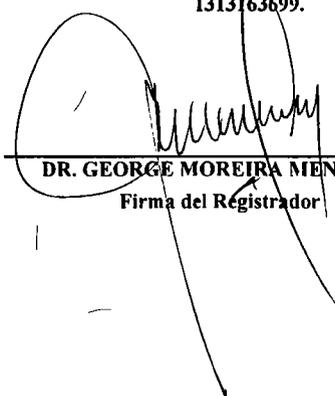
Emitido a las : 11:32:13 del lunes, 02 de octubre de 2017

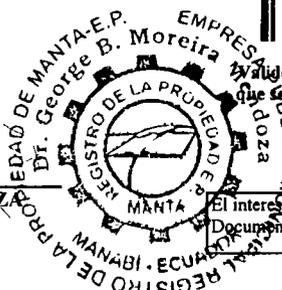
A petición de: ALVARADO MUÑOZ FERNANDA ANDREA

Elaborado por :KLEIRE SALTOS

1313163699.

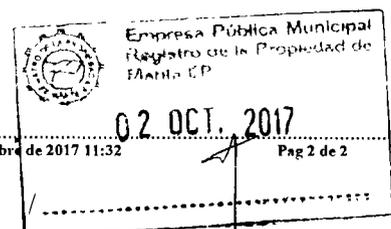



Firma del Registrador



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

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



0000000943

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
ALVARADO MUÑOZ FERNANDA ANDREA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO **1984-08-27**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **F**
ESTADO CIVIL **SOLTERO**

Nº 130711626-7



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN **TECNÓLOGA**
E13331222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ALVARADO MORALES LUIS HUMBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MUNOZ ARCENTALES NELLY JANETH

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2016-04-28

FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-04-28

Fernanda Alvarado

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017

001
JUNTA Nº

001 - 138
NUMERO

1307116267
CÉDULA

ALVARADO MUÑOZ FERNANDA ANDREA
APELLIDOS Y NOMBRES



MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
MANTA
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
ZONA 2



ECUADOR
ELIGE CON
TRANSPARENCIA

ELECCIONES
2017
GARANTIZAMOS
SU DERECHO

CIUDADANA (O)

ESTABLECIMIENTO A CREDITA QUE USTED
VOTARÁ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

Fernanda Alvarado

EMPRESA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
ubicación de las oficinas situadas en avenida
de acuerdo al interesado en **01**
de **18** de **2017**

18-10-2017

[Handwritten signature]

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Fernanda Alvarado

Número único de identificación: 1307116267

Nombres del ciudadano: ALVARADO MUÑOZ FERNANDA ANDREA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 27 DE SEPTIEMBRE DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: TECNÓLOGA

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: ALVARADO MORALES LUIS HUMBERTO

Nombres de la madre: MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH

Fecha de expedición: 28 DE ABRIL DE 2016

Información certificada a la fecha: 18 DE OCTUBRE DE 2017

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 178-062-83433



178-062-83433

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





LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER GENERAL N° 63 / 2015

Tomo 1 Página 63

En la ciudad de ROMA, ITALIA, el 4 de mayo de 2015, ante mí, GALO FERNANDO CHAVEZ DAVILA, CONSUL GENERAL DEL ECUADOR en esta ciudad, comparece NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Soltera, con Cédula de ciudadanía número 1302023971, con domicilio en Roma, ITALIA, legalmente capaz a quien de conocer doy fe, y quien libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere PODER GENERAL, generalísimo, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de FERNANDA ANDREA ALVARADO MUÑOZ, de nacionalidad ECUATORIANA, con Cédula de ciudadanía número 1307116267, para que en su nombre y representación intervenga ante cualquier autoridad judicial, administrativa, pública, semi-pública o privada del Ecuador, celebre contratos, realice, entre otros, los siguientes actos, sin que la enumeración limite las atribuciones de la apoderada: a) administre todos los bienes muebles e inmuebles presentes y futuros; b) adquiera en lo posterior, a cualquier título legal, toda clase de bienes muebles e inmuebles; c) compre, venda y enajene, permute o hipoteque bienes muebles o inmuebles o los de en anticresis; venda derechos y acciones hereditarios; cancele y levante todo tipo de gravámenes como: patrimonio familiar, hipoteca y otros; d) suscriba contratos de arrendamiento, cobre los cánones arrendaticios y extienda recibos de cancelación de los mismos; e) reciba o de dinero a mutuo, anticresis o en depósito, a cualquier título, aceptándolo o constituyendo hipoteca, prenda u otras acciones; f) cobre judicial o extrajudicialmente o perciba todos los créditos que adeude, reciba el dinero o valores que recaude, confiera recibos, otorgue cancelaciones y finiquitos; g) abra cuentas corrientes o de ahorros en bancos, mutualistas, asociaciones, cooperativas de ahorros y de crédito en Ecuador y las administre; además, aperture, cancele, renueve pólizas, firmando todos los documentos administrativos o legales; h) de existir cuentas anteriores, retire dinero, total o parcialmente, deposite, solicite préstamos, inclusive a personas particulares, quedando facultada para que en garantía de estos préstamos, constituya hipoteca sobre los bienes inmuebles de propiedad de la mandante; i) realice toda clase de trámites ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, encaminados a obtener préstamos hipotecarios o quirografarios o el reconocimiento de sus derechos; j) efectúe ante el Banco del Estado o Banco Ecuatoriano de la Vivienda todos los trámites que se requieran para la concesión de préstamos para vivienda; k) gire cheques, libranzas, letras de cambio, pagarés y en general todos aquellos documentos que constituyen títulos ejecutivos, los cobre, endose, acepte o proteste; l) suscriba convenios de adhesión a fideicomisos legalmente constituidos y de transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil irrevocable, sobre los bienes muebles e inmuebles de la mandante, presentes y/o que llegare a poseer en el futuro; m) intervenga en cualquier negocio comercial, industrial, agrícola o minero y en todo lo permitido por las leyes ecuatorianas; n) celebre toda clase de contratos con arreglo a las leyes ecuatorianas; ñ) de en venta y perpetua enajenación bienes muebles, como vehículos de propiedad de la poderdante, además ponga prohibición de venta y recupere la tenencia de los bienes muebles e inmuebles; o) en caso de inmueble de propiedad horizontal, autorice la compra de la alícuota de derechos y acciones en el terreno y más bienes comunes del condominio, autorice también la hipoteca de la cuota de los bienes comunes o del local adquirido, para que se adhiera al reglamento interno de copropiedad o para que pacte con los condóminos el reglamento de copropiedad o la sociedad colectiva civil o se someta al reglamento de propiedad horizontal dictado por el ejecutivo; p) realice los trámites relacionados con la construcción, modificación, ampliación del edificio en la propiedad de la poderdante, solicite, obtenga los permisos respectivos para ese efecto; q) para que firme toda clase de escrituras públicas. La poderdante confiere todas las atribuciones de procuración judicial constantes en la sección segunda del Código de Procedimiento Civil ecuatoriano, inclusive las de



delegar total o parcialmente este poder a cualquier otra persona o a un Abogado con fines de procuración judicial, especialmente las tipificadas en el artículo 44 del citado cuerpo legal, a fin de que no sea la falta de autorización la que obste el fiel cumplimiento de este mandato. Quien haga las veces de apoderada se obliga, en su ejecución, a cumplir con las disposiciones tipificadas en los artículos 45, 46 y 47 del Código de Procedimiento Civil. El presente mandato se mantendrá vigente mientras la poderdante no lo revoque ni necesitará de un nuevo poder.- Hasta aquí la voluntad expresa de la mandante. Para el otorgamiento de este Poder General se cumplieron con todos los requisitos legales y leído que fue por mi íntegramente a la otorgante, se ratificó en su contenido, aprobó todas las partes y firmó conmigo al pie de la presente, en la ciudad y fecha antes indicadas, de lo cual doy fe.-

GALO FERNANDO CHAVEZ DAVILA
CONSUL GENERAL DEL ECUADOR

NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES

Certifico.- Que la presente es primera copia, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Generales) de la OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN ROMA.- Dado y sellado, el 4 de mayo de 2015

GALO FERNANDO CHAVEZ DAVILA
CONSUL GENERAL DEL ECUADOR

Arancel Consular: II 6.1

Valor: \$30,00



RM\$ 10.00

96222540 - 10561



000000945

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
MUNOZ ARCENTALES NELLY JANETH
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO 1960-09-20
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO MUJER
 ESTADO CIVIL SOLTERO

No. 130202397-1




Santiago Fierro Urbaza

BACHILLERATO
 QUEHACER DOMESTICOS

PROFESION / O CATEGORIA

V33331222Z

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MUNOZ ADOLFO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ARCENTALES MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA 2017-09-15

FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-09-15

[Signature]

Nelly Munoz

DIRECCION GENERAL

000034601

[Handwritten signature]



COORDINACION ZONAL 4 MANTA



CERTIFICACION N° MRE - LEG - 00084 / 2017

En la ciudad de Manta el día lunes 16 de octubre del 2017, quien suscribe, MARTHA CECILIA ZAMBRANO MACIAS, en calidad de Coordinadora Zonal 4 Encargada, certifica que, en virtud del Memorando N° MREMH-CECUROMA-2017-0659-M recibido el 13 de octubre del 2017, de parte de la Oficina Consular del Ecuador en Roma, el Poder General No. 63/2015, otorgado por el(la) ciudadano(a) NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES, a favor de FERNANDA ANDREA ALVARADO MUÑOZ, el 4 de mayo del año 2015, no ha sido revocado en dicha Oficina Consular.

MARTHA CECILIA ZAMBRANO MACIAS
COORDINADOR ZONAL 4 ENCARGADA



Y-1345283
Arancel Consular: 18.2
Valor: \$ 20.00



NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Certificación de documentos exhibidos en original
devuelto al interesado en 02
hojas útiles.
Manta, 18 - 10 - 2017

Ab. Santiago Florio Irujo
NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA

0000000946



Estudio de Propiedad Horizontal

Edificio

“JCMRAL”

Calle 16 entre Avenidas 28 y 29

Antigua Lotización

“Luis Arboleda Martínez”

Parroquia Manta - Cantón Manta

Propietaria:

NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES

Responsable Técnico:

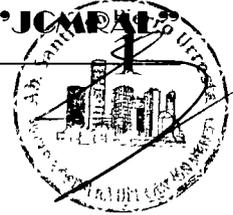
Arq. Javier Rivas Franco

Clave Catastral: 1-09-02-10-000

Julio 2017



ESPANOL
ORIGINAL
BLANCO



CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

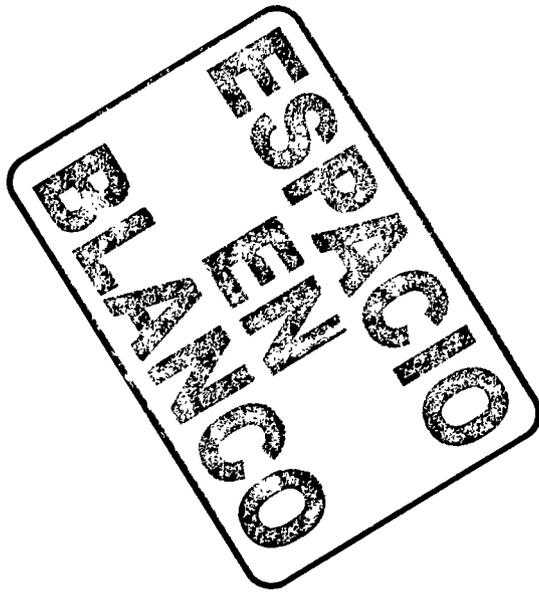
- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO





0000000948



1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÓN.

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.



**ESPAÑOL
PACIFIC
COAST
PLYWOOD**

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "JCMRAL"

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

0000000949

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.- ANTECEDENTES.

La señorita **NELLY JANETH MUÑOZ ARCENTALES** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "JCMRAL", para lo cual, propone 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 "JCMRAL" se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral No. 1-09-02-10-000, se ubica en la Calle 16 entre las Avenidas 28 y 29 de la parroquia y cantón Manta, sector antiguamente conocido como Lotización Luis Arboleda Martínez.

De acuerdo a escritura inscrita el 20 de agosto de 2003 el predio en mención comprende una cabida de superficie de 306,00m² (9,00m de frente por 34,00m de fondo), sin embargo, luego de realizarse las mediciones correspondientes y conforme documento extendido por la Dirección de Planificación Municipal se considera un lote de terreno con las siguientes medidas y linderos:

Frente (SUR): 8,40m – Calle 16

Atrás (NORTE): 8,40m – Terrenos del señor Lorenzo Muentes

Costado derecho (OESTE): 31,65m – Propiedades de los señores Rosario de Guerra y Francisco Laz

Costado izquierdo (ESTE): 31,65m – Propiedad del Sr. Luis Saltos

Área total: 265,86m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaratoria al Edificio "JCMRAL" incorpora un bloque central conformado por planta baja, planta alta y planta de terraza concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

PLANTA BAJA: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 101; Patio Lateral 101; Patio Posterior 101; Local 102; más las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular desarrolladas para todo el edificio.

PLANTA ALTA: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201 y Departamento 202; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.

PLANTA DE TERRAZA: Comprende el siguiente ambiente:

Terraza 301; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.

El Edificio "JCMRAL" 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:	Losa de Hormigón Armado–Metálica -Láminas de Aluminio
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera



ESPANCO
ESPANCO
ESPANCO

Estudio de Propiedad Horizontal

EDIFICIO "JUMPAK"

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

0000000950



3.1.- DEPARTAMENTO 101.

Conformado por los ambientes de hall, recibidor, sala, comedor, cocina, dormitorio # 1 con closet y baño particular, dormitorio # 2 con closet y dormitorio # 3 compartiendo un baño general, dormitorio # 4 con closet y baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él frontalmente a través del área común de circulación peatonal y patio general, poseyendo también acceso hacia el patio posterior 101 anexo para este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201, con el departamento 202, en mínima parte con losa de cubierta sobre el área de cocina y con el área común de escalera del edificio.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes en 3,65m

Por el Sur: Lindera con el área común de circulación peatonal y patio general en 7,25m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,45m; desde este punto gira hacia el Este en 3,35m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Este en 0,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,85m; desde este punto gira hacia el Este en 1,15m y lindera en todas sus seis extensiones con el patio posterior 101 anexo para este mismo departamento; desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m y lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,95m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,45m; desde este punto gira hacia el Este en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m; desde este punto gira hacia el Este en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,22m y lindera en todas sus doce extensiones con el patio posterior 101 anexo para este mismo departamento.

Por el Oeste: Lindera con propiedades de los señores Rosario de Guerra y Francisco Laz en 20,17m.

Área total: 133,37m².

3.2.- PATIO LATERAL 101.

Compuesto por el espacio propiamente mencionado de patio, se ubica en la planta baja, en la parte lateral izquierda del edificio y pertenece particularmente al departamento 101 desarrollado en el mismo nivel, relacionándose directamente con el mismo a través de un recibidor y a través del área común de circulación peatonal y patio general; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y en mínima parte con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 0,95m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Este en 0,20m y lindera en todas sus tres extensiones con el espacio de cocina perteneciente al departamento 101.

Por el Sur: Lindera con el área común de circulación peatonal y patio general en 1,15m

Por el Este: Lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos en 7,72m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,45m; desde este punto gira hacia el Este en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m; desde este punto gira hacia el Este en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,22m y lindera en todas sus nueve extensiones con los espacios de dormitorio # 1 y recibidor pertenecientes al departamento 101.

Área total: 9,55m².



ESTABLISHED
1871
O'CONNOR
CO

0000000951



3.3.- PATIO POSTERIOR 101.

Compuesto por el espacio propiamente mencionado de patio, se ubica en la planta baja, en la parte posterior izquierda del edificio y pertenece particularmente al departamento 101 desarrollado en el mismo nivel, relacionándose directamente con el mismo a través de una puerta que se ubica en el espacio de cocina; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 202 y en mínima parte con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes en 4,75m

Por el Sur: Lindera con el espacio de cocina perteneciente al departamento 101 en 1,15m

Por el Este: Lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos en 9,15m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,45m; desde este punto gira hacia el Este en 3,35m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Este en 0,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,85m y lindera en todas sus cinco extensiones con los espacios de dormitorios # 4 y # 2 pertenecientes al departamento 101.

Área total: 26,51m².

3.4.- LOCAL 102.

Compuesto por el espacio propiamente mencionado de local anexando un baño, se ubica en la planta baja, en la parte frontal izquierda con relación al predio; se accede a él desde el exterior directamente desde la Calle 16 y en su interior a través del área común de circulación peatonal-vehicular y patio general; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta existente para el mismo local

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 1,05m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,85m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m y lindera en todas sus tres extensiones con el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 1,10m y lindera con la Calle 16; desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general.

Por el Este: Lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos en 8,15m

Por el Oeste: Lindera con el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general en 5,90m

Área total: 22,74m².

3.5.- DEPARTAMENTO 201.

Conformado por los ambientes de sala con salida a un balcón, comedor, cocina, dormitorio # 1 con baño particular, dormitorio # 2 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él desde el área común de escalera del edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos

Por arriba: Lindera con la terraza 301

Por abajo: Lindera con el departamento 101 y en mínima parte con vacíos hacia el patio posterior 101, hacia el patio lateral 101 y hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general situados en la planta baja.

Por el Norte: Lindera con el departamento 202 en 4,20m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja en 4,41m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 7,85m y lindera con vacío hacia el patio posterior 101 y con vacío hacia la losa de cubierta sobre el área de cocina del departamento 101 situado en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m, desde este punto gira hacia el Sur en 7,57m; desde este punto gira hacia el Este en 0,30m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio lateral 101 situado en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 0,83m y lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja.



OFICINA
DE
REVISÃO
DE
TEXTOS

Estudio de Propiedad Horizontal
0000000952 EDIFICIO "JCMRAL"

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 13,05m y lindera con el departamento 202 y en mínima parte con el área común de hall-escalera existente para este nivel; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este longitud de 1,30m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,75m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,44m y lindera en sus tres extensiones con el área común de hall-escalera existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 0,63m y lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja.

Área total: 62,01m².

3.6.- DEPARTAMENTO 202.

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, pasillo, dormitorio # 1 y dormitorio # 2 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él desde el área común de escalera del edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza 301

Por abajo: Lindera con el departamento 101 y con vacío hacia el patio posterior 101 situado en la planta baja.

Por el Norte: Lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes en 7,80m

Por el Sur: Lindera con el área común de hall-escalera existente para este nivel en 3,60m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,50m y lindera con vacío hacia el patio posterior 101 situado en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 13,02m y lindera en sus dos extensiones con el departamento 201.

Por el Oeste: Lindera con propiedades de los señores Rosario de Guerra y Francisco Laz en 17,52m.

Área total: 81,97m².

3.7.- TERRAZA 301.

Conformada por el espacio propiamente mencionado de terraza anexando una bodega; corresponde a una superficie uniforme desarrollada sobre la planta de terraza; se accede a ella desde el área común de hall-escalera existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con losa de cubierta sobre el espacio de bodega.

Por abajo: Lindera con el departamento 201, con el departamento 202, con vacío hacia el área común de hall-escalera de planta alta, con vacío hacia el patio lateral 101 y patio posterior 101 situados en planta baja, con vacío hacia la losa de cubierta sobre el área de cocina del departamento 101 situado en planta baja y en mínima parte con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja.

Por el Norte: Lindera con terrenos del señor Lorenzo Muentes en 8,40m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,26m y lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja; desde este punto gira hacia el Norte en 2,23m y lindera en una parte con vacío hacia el área común de circulación peatonal-vehicular y patio general de planta baja y en otra parte con el área común de hall-escalera existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,92m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m; desde este punto gira hacia el Este en 2,22m y lindera en sus tres extensiones con el área común de hall-escalera existente para este nivel.

Por el Este: Lindera con propiedad del Sr. Luis Saltos en 21,00m

Por el Oeste: Lindera con propiedades de los señores Rosario de Guerra y Francisco Laz en 17,67m.

Área total: 166,96m².



ESPECIAL
OIC
CO
M
T
R

0000000953

EDIFICIO JCMRAL

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1090210001	DEPARTAMENTO 101+PATIO LATERAL 101+PATIO POSTERIOR 101 64171
1090210002	LOCAL 102 64172
1090210003	DEPARTAMENTO 201 64173
1090210004	DEPARTAMENTO 202 64175
1090210005	TERRAZA 301 64176

EL CÓDIGO CATASTRAL 1090210000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 05 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yesenia Cevallos Solórzano
MANTA, OCTUBRE 23/2017

**4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.****4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.**

EDIFICIO "JCMRAL"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA (DEPARTAMENTO 101-PATIO LATERAL 101-PATIO POSTERIOR 101-LOCAL 102)	192,17	73,69	265,86
PLANTA ALTA (DPTO. 201 y DPTO. 202)	143,98	9,25	153,23
PLANTA DE TERRAZA (TERRAZA 301)	166,96	6,84	173,80
TOTALES	503,11	89,78	592,89

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO:	265,86m ²
4.4.- TOTAL DE AREA NETA:	503,11m ²
4.5.- AREA COMÚN TOTAL:	89,78m ²
4.6.- AREA TOTAL:	592,89m ²

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "JCMRAL"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M ²	AREA COMÚN M ²	AREA TOTAL M ²
DEPARTAMENTO 101	133,37	0,2651	70,48	23,80	157,17
PATIO LATERAL 101	9,55	0,0190	5,05	1,70	11,25
PATIO POSTERIOR 101	26,51	0,0527	14,01	4,73	31,24
LOCAL 102	22,74	0,0452	12,02	4,06	26,80
DEPARTAMENTO 201	62,01	0,1233	32,77	11,07	73,08
DEPARTAMENTO 202	81,97	0,1629	43,32	14,63	96,60
TERRAZA 301	166,96	0,3319	88,23	29,79	196,75
TOTAL GENERAL	503,11	1,0000	265,86	89,78	592,89

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH. #30.- RES. ADIT. No 29 - ALC-
17-JOZC-2017
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 12/09/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 12/09/2017

Fecha: 12/09/2017



ORGANIZACION
ESPANOLA
DE
BLANQUEO

REGLAMENTO INTERNO



CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "JCMRAL" 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 "JCMRAL" 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 "JCMRAL" se encuentra ubicado en la Calle 16 entre las Avenidas 28 y 29 de la parroquia y cantón Manta, sector antiguamente conocido como Lotización Luis Arboleda Martínez, posee la Clave Catastral No. 1-09-02-10-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de un bloque central conformado por planta baja, planta alta y planta de terraza concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

PLANTA BAJA: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 101; Patio Lateral 101; Patio Posterior 101; Local 102; más las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular desarrolladas para todo el edificio.

PLANTA ALTA: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201 y Departamento 202; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.

PLANTA DE TERRAZA: Comprende el siguiente ambiente:

Terraza 301; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.

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

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

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

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

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

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



ES
BLANCA
CON
CANCIONCITO

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "JCMRAL"

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 realizar 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 culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

CAPITULO 4.

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer 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;



**OFFICE
OF THE
ATTORNEY
GENERAL**

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "JCMRAL"

- 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 adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la ~~asamblea de~~ ^{asamblea de} copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y ~~extraordinarias~~ ^{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.

EDIFICIO "JCMRAL"		
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	133,37	26,51
PATIO LATERAL 101	9,55	1,90
PATIO POSTERIOR 101	26,51	5,27
LOCAL 102	22,74	4,52
DEPARTAMENTO 201	62,01	12,33
DEPARTAMENTO 202	81,97	16,29
TERRAZA 301	166,96	33,18
TOTAL GENERAL	503,11	100,00

BIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 30.- RES ADP. No 29
ALC-17-JDZC-2017
PROBACIÓN DE:-----

Fecha: 12/09/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 12/09/2017



**ESPECIAL
OPORTUNIDADES
DE EMPREGO**

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para 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 fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número 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.



**ESPACIO
BLANCO
CONCINCIO**

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "JCMRAL"

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

CAPITULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 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 es una entidad 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 concurren a la asamblea o voten en contra.



**ESPACIO
BLANCO**

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

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

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

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de 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 concurren 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 exija mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

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



ESPACIO
BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "JCMRAL"

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, así como por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.



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

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

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 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 "JCMRAL".



**ESPACIO
BLANCO**

- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.



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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "JCMRAL" 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 se construyó el Edificio "JCMRAL", 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 único responsable.



**ESPACIO
BLANCO**

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "JCMRAL"

- 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 antiguos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana 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.

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, formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará 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.

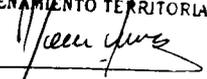

Técnico Responsable
Arq. Javier Rivas Franco
REG-PROF-C.A.E. M-214

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH. # 30.- RES ADT. No. 29 -ALC-
APROBACIÓN DE: 11-JOZC-2017

Fecha: 12/09/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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


REVISADO

Fecha: 12/09/2017

**EL ESPACIO
BLANCO
CONFINANCIO**

0000000964



Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, (G.A.D) procedió a aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO "JCMRAL"**; ubicado en la calle 16 entre avenidas 28 y 29 Antigua Lotización "LUIS ALBOLEDA MARTINEZ" (hoy Barrio Santa Martha) de la parroquia y cantón Manta, CON CLAVE CATASTRAL No. 1090210000, con número de Resolución 029-JOZC-2017, de fecha 07 de septiembre del dos mil diecisiete, emitida por el Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la declaratoria de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO "JCMRAL"**; cuyo documento se incorpora como habilitante a este protocolo. **LA DE ESTILO.**- Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) ABOGADA ROSITA ESPINAL MERO, con registro No. 13-2009-95 del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que el otorgante se ratifica, el mismo que

queda elevada a escritura pública con el valor legal.-
Leída esta escritura a la otorgante de principio a fin
en alta y clara voz, la aprueba y firma en unidad de
acto conmigo el Notario, en unidad de acto. DOY FE.-



Fernanda Alvarado
FERNANDA ANDREA ALVARADO MUÑOZ.

C.C.#130711626-7

APODERADA

Santiago Fierro
EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA SEGUNDA
COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA MISMA FECHA DE SU
OTORGAMIENTO. 2017.13.08.001.P02536.-

Santiago Fierro
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA



0000000965

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Tel: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2017

Número de Inscripción:

25

Número de Repertorio:

8838

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 Siete de Noviembre de Dos Mil Diecisiete queda inscrito el acto o contrato de CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 25 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1302023971	MUÑOZ ARCENTALES NELLY JANETH	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
TERRAZA 301	1090210005	64176	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO -2021090210004		64175	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 201 1090210003		64173	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL 102	1090210002	64172	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101 1090210001		64171	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

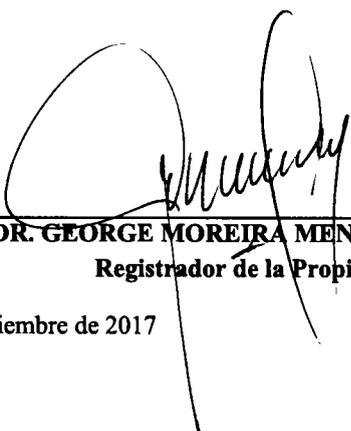
Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 07-nov./2017

Usuario: mayra_cevallos

Hcu


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 7 de noviembre de 2017