

00001341

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf 052624758

www.registromanta.gob.ec

**Acta de Inscripción****Registro de :** PROPIEDADES HORIZONTALES**Naturaleza Acto:** PROPIEDAD HORIZONTAL**Número de Tomo:****Folio Inicial:** 0**Número de Inscripción:** 20**Folio Final:** 0**Número de Repertorio:** 6498**Periodo:** 2018**Fecha de Repertorio:** jueves, 27 de septiembre de 2018**1.- Fecha de Inscripción:** jueves, 27 de septiembre de 2018 08 16**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

| Tipo Cliente | Cédula/RUC/Pasaporte | Nombres Completos o Razón Social | Estado Civil | Provincia | Ciudad |
|--------------------|----------------------|----------------------------------|--------------|-----------|--------|
| PROPIETARIO | | | | | |
| Natural | 1306428135 | TORRES MENDOZA GENNY VICENTA | SOLTERA | MANABI | MANTA |

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 22 de mayo de 2018

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 |
|------------------|--------------------|------------|------------|-------------------|-------------|
| 1052232001 | 27/09/2018 8:31 09 | 68265 | 129,49 m2 | DEPARTAMENT O 101 | Urbano |

Linderos Registrales:

PLANTA BAJA: Ubicado sobre el Nivel +0,20 del edificio sobre el cual se ha planificado (1) un Departamento enumerado como 101; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. DEPARTAMENTO 101 del Edificio "Torres Mendoza" ubicado en la Avenida 25 entre las calles 16 y 17 del Barrio Santa Mónica de la parroquia Manta del cantón Manta. Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, lavandería y planchado, tres habitaciones y tres y medio baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderos con Departamentos 201 y 202 en 129,49m2

Por abajo: linderos con terreno edificio en 129,49m2

Por el Este: linderos con área comunal retiro, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 5,10m.

Por el Oeste: linderos con límite planta baja en 10,05m

Por el Sur: linderos con área comunal retiro en 14,65m.

Por el Norte: linderos con límite planta baja en 11,40m

Área Neta: 129,49m2. Alicuota: 0,4290%. Área de terreno: 84,94 m2. Área común: 104,13 m2. Área total: 233,62 m2.

Dirección del Bien: Departamento 101 del Edificio "Torres Mendoza"

Superficie del Bien 129,49 m2

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|------------------|--------------------|------------|------------|-------------------|-------------|
| 1052232002 | 27/09/2018 8:49:24 | 68268 | 73,24 m2 | DEPARTAMENT O 201 | Urbano |

Linderos Registrales:

PRIMERA PLANTA ALTA: Ubicado sobre el Nivel +2,88 del edificio sobre el cual se ha planificado (2) dos Departamento designados como 201 y 202; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

DEPARTAMENTO 201 del Edificio "Torres Mendoza" ubicado en la Avenida 25 entre las calles 16 y 17 del Barrio Santa Mónica de la parroquia Manta del cantón Manta. Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, tres habitaciones y dos baños y se

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 20

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6498

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: jueves, 27 de septiembre de 2018

circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área comunal terraza y Departamento 301 en 73,24m2

Por abajo: lindera con Departamento 101 en 73,24m2

Por el Este: lindera con vacío hacia comunal retiro en 4,95m.

Por el Oeste: lindera con límite primera planta alta en 4,95m

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal retiro en 14,95m.

Por el Norte: lindera con área comunal escaleras, porch y Departamento 202, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 8,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m.

Área. 73,24m2 Alicuota: 0,2427%. Área de terreno. 48,06 m2 Área común: 58,91 m2. Área total: 132,15 m2.

Dirección del Bien: Departamento 201 del Edificio "Torres Mendoza"

Superficie del Bien 73,24 m2.

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|------------------|--------------------|------------|------------|----------------------|-------------|
| 1052232003 | 27/09/2018 9:35 16 | 68269 | 60,26 m2 | DEPARTAMENT O 202 | Urbano |

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 202 del Edificio Torres Mendoza , ubicado en la Avenida 25 entre las calles 16 y 17 del Barrio Santa Mónica. Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, bodega, dos habitaciones y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba lindera con área comunal terraza y Departamento 301 en 60,26m2

Por abajo: lindera con Departamento 101 en 60,26m2

Por el Este: lindera con área comunal porch y escaleras, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 0,80m , desde este punto gira hacia el Norte en 1,95m.

Por el Oeste: lindera con límite primera planta alta en 5,10m.

Por el Norte lindera con límite primera planta alta en 12,15m

Por el Sur: lindera con Departamento 201, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m , desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m . desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m.

Área Neta: 60,26m2. Alicuota: 0,1997%. Área de terreno: 39,54 m2. Área común 48,48 m2 Área total: 108,74 m2.

Dirección del Bien: Departamento 202 del Edificio Torres Mendoza

Superficie del Bien 60,26 m2.

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|------------------|--------------------|------------|------------|----------------------|-------------|
| 1052232004 | 27/09/2018 9 39 13 | 68270 | 38,83 m2 | DEPARTAMENT O 301 | Urbano |

Linderos Registrales:

SEGUNDA PLANTA ALTA: Ubicado sobre el Nivel +5,58 del edificio sobre el cual se ha planificado (1) Departamento designado como 301. más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

DEPARTAMENTO 301 del Edificio Torres Mendoza, ubicado en la Avenida 25 entre las calles 16 y 17 del Barrio Santa Mónica de la parroquia Manta del cantón Manta. Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, una habitación y un baño y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba. lindera con área comunal terraza en 38,83m2

Por abajo: lindera con Departamentos 201 y 202 en 38,83m2

Por el Este: lindera con área comunal terraza y baño, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 8,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,90m , desde este punto gira hacia el Norte en 1,30m

Por el Oeste: lindera límite segunda planta alta en 10,05m.

Por el Sur: lindera vacío hacia área comunal retiro en 4,00m.

Por el Norte. lindera límite segunda planta en 3,10m.

Área Neta: 38,83m2. Alicuota: 0,1286% Área de terreno: 25,46 m2. Área común 31,22 m2. Área total: 70,05 m2.

00001342

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 20

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6498

Periodo: 2018

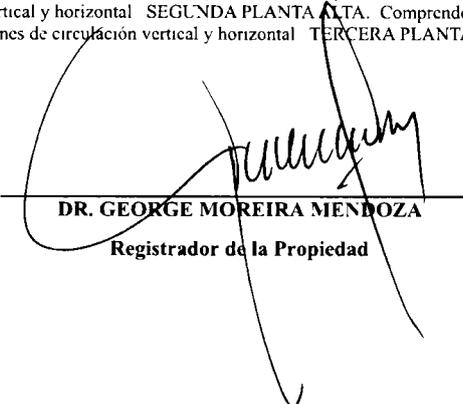
Fecha de Repertorio: jueves, 27 de septiembre de 2018

Dirección del Bien: Departamento 301 del Edificio Torres Mendoza
Superficie del Bien: 38,83 m2

5.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Torres Mendoza" ubicado en la Avenida 25 entre las calles 16 y 17 del Barrio Santa Mónica de la parroquia Manta del cantón Manta. Dentro del referido bien inmueble se ha construido El Edificio "Torres Mendoza", conformado por cuatro plantas, compuesto de PLANTA BAJA. Comprende de un Departamento enumerado 101, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. PRIMERA PLANTA ALTA Comprende de dos departamentos designado con el número 201 y 202, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal SEGUNDA PLANTA ALTA. Comprende de un Departamento designado con el número 301, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal TERCERA PLANTA (Terraza)

Lo Certifico.


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

00001343

EDIFICIO TORRES MENDOZA

| CODIGO CATASTRAL | AMBIENTE |
|-------------------------|--------------------------------|
| 1052232001 | DEPARTAMENTO 101 Ficha # 68265 |
| 1052232002 | DEPARTAMENTO 201 Ficha # 68268 |
| 1052232003 | DEPARTAMENTO 202 Ficha # 68269 |
| 1052232004 | DEPARTAMENTO 301 Ficha # 68270 |

EL CÓDIGO 1052232000 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 04 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.
MANTA, JUNIO 07/2018

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

00001344



Factura: 003-003-000002719

20181308003P01145

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| Escritura N°: | 20181308003P01145 | | | | | | |
|---|------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| ACTO O CONTRATO: | | | | | | | |
| DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA | | | | | | | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 22 DE MAYO DEL 2018, (16:28) | | | | | | |
| OTORGANTES | | | | | | | |
| OTORGADO POR | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo Intervinente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
| Natural | TORRES MENDOZA GENNY VICENTA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1306428135 | ECUATORIANA | COMPARECIENTE | |
| A FAVOR DE | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo Intervinente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
| | | | | | | | |
| UBICACIÓN | | | | | | | |
| | Provincia | Cantón | | Parroquia | | | |
| | MANABÍ | MANTA | | MANTA | | | |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: | | | | | | | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | | | | | | | |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | | | | | | | |
| INDETERMINADA | | | | | | | |

PROTOCOLIZACIÓN 20181308003P01145

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS



FECHA DE OTORGAMIENTO: 22 DE MAYO DEL 2018, (16:28)

OTORGA: NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

| A PETICIÓN DE: | | | |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| NOMBRES/RAZÓN SOCIAL | TIPO INTERVINIENTE | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACIÓN |
| TORRES MENDOZA GENNY VICENTA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1306428135 |

OBSERVACIONES:

WAGD
WAGD

WAGD
WAGD

00001345

PROTOCOLIZACIÓN 20181308003P01145

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 22 DE MAYO DEL 2018, (16:28)

OTORGA: NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 13

CUANTÍA: INDETERMINADA

| A PETICIÓN DE: | | | |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| NOMBRES/RAZÓN SOCIAL | TIPO INTERVINIENTE | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACIÓN |
| TORRES MENDOZA GENNY VICENTA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1306428135 |

| | |
|----------------|--|
| OBSERVACIONES: | REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO TORRES MENDOZA |
|----------------|--|

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



SPACIO

SPACIO

00001346



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

| | | | | |
|------|----|----|----|--------|
| 2018 | 13 | 08 | 03 | P01145 |
|------|----|----|----|--------|

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TORRES MENDOZA"

OTORGADO

GENNY VICENTA TORRES MENDOZA

CUANTIA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

P.C.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los veintidós (22) días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**, comparece: **UNO.-** La señorita Ingeniera **GENNY VICENTA TORRES MENDOZA**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero seis cuatro dos ocho uno tres guion cinco (130642813-5); bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad Ecuatoriana, mayor de edad; legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, el cual mediante su autorización ha sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documento que se agregan al presente instrumento; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: “ **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 "TORRES MENDOZA"**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas:

(Handwritten signature)
Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece a la Protocolización de esta Escritura la Ingeniera **GENNY VICENTA TORRES MENDOZA**, en su calidad de propietaria del bien inmueble, según documentos que se adjuntan como habilitante al presente contrato, hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere.-**SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a)** Declara la compareciente que es propietaria de un inmueble ubicado en la avenida 25 entre las calles 16 y 17 del barrio Santa Mónica, de la Parroquia Manta del cantón Manta. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos; **POR EL FRENTE:** Con once metros y avenida veinticinco; **POR ATRÁS:** Los mismos once metros y terreno de la familia Muentes Delgado; **POR EL COSTADO DERECHO:** Con dieciocho metros y terrenos de Luisa Reyes de Calderón; **COSTADO IZQUIERDO:** Los mismos dieciocho metros y terreno de Antonio Reyes. teniendo una superficie total de: CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, celebrada mediante escritura pública de Aceptación de Compraventa de Derechos y Acciones Y posteriormente se inscribió en Terminación de Comunidad, autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta, con fecha lunes 19 de agosto de mil novecientos noventa y seis, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta, el viernes veinticinco de Octubre de mil novecientos noventa y seis; encontrándose libre de todo gravamen; **b)** Dentro del referido bien inmueble se ha construido El Edificio "**TORRES MENDOZA**", conformado por cuatro plantas, compuesto de **PLANTA BAJA:** comprende de un departamento enumerado 101; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **PRIMERA PLANTA ALTA:** Comprende de dos departamentos designado con el número 201, y 202; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **SEGUNDA PLANTA ALTA:** Comprende de un departamento designado con el número 301; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal, **TERCERA PLANTA (Terraza).- TERCERA: DECLARATORIA.-** Con fecha siete de Mayo del dos mil dieciocho, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón

00001347

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130642813-5

APELLIDOS Y NOMBRES
TORRES MENDOZA
GENNY VICENTA

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1969-10-02
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL SOLTERO





INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN DIPLOMADO SUPERIOR V4443V4442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE TORRES DELGADO LORENZO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE MENDOZA RAMONA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-02-26

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-02-26

000402041




DIRECTOR GENERAL FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017

010 JUNTA No

010 - 140 NÚMERO

1306428135 CEDULA

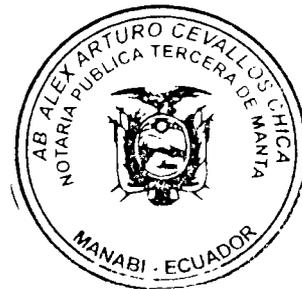
TORRES MENDOZA GENNY VICENTA
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

MANTA CANTÓN ZONA: 2

MANTA PARROQUIA





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1306428135

Nombres del ciudadano: TORRES MENDOZA GENNY VICENTA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 2 DE OCTUBRE DE 1969

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: DIPLOMADO SUPERIOR

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: TORRES DELGADO LORENZO

Nombres de la madre: MENDOZA RAMONA MARIA

Fecha de expedición: 26 DE FEBRERO DE 2015

Información certificada a la fecha: 22 DE MAYO DE 2018

Emisor: LENIA DEL ROCIO GONZALES SOLEDISPA - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 189-123-34394



189-123-34394

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00001348

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: **911**
RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000095428

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: TORRES MENDOZA GENNY VICENTA
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: CALLE 17 AVE 25
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

REGISTRO: 572100
PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 22/05/2018 09:40:55
FECHA DE PAGO:



| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|----------------------|-------------|-------|
| | | 3.00 |
| | | 3.00 |
| TOTAL A PAGAR | | |

VALIDO HASTA: ~~lunes, 20 de agosto de 2018~~
CERTIFICADO DE SOLVENCIA CLAVE # 1-052-232-000

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



ORIGINAL CLIENTE

ESTADO
LIBRE

ESTADO
LIBRE

00001349

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 120924



**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

TORRES MENDOZA GENNY VICENTA

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

Manta, martes 22 mayo 2018



VALIDO PARA LA CLAVE:

| Clave catastral | Dirección | Porcentaje |
|-----------------|------------------|------------|
| 1-05-22-32-000 | AVENIDA 25 MANTA | 100,00% |

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA MUNICIPAL
MANTA



ESTUDIO
EN BLANCO

ESPACIO
RESERVADO

00001350

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0092195

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

URBANO

SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios _____
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____
pertenece a TORRES MENDOZA GENNY VICENTA
AVENIDA 25 MANTA

ubicada AVALUO COMERCIAL PRESENTE
cuyo \$ 135545.06 CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO DOLARES 06/00 CTVS DE asciende a la cantidad
de DOLAR

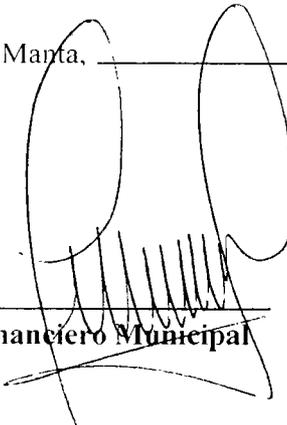
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: Jose Zambrano

22 DE MAYO DEL 2018



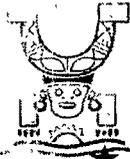
Manta, _____



Director Financiero Municipal

ESTADO DE GUATEMALA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
CÓDIGO FISCAL DE GUATEMALA

ESPACIO
LIBRE



GOBIERNO AUTÓNOMO ESPECIAL DE LA CIUDAD DE MANTA
CERTIFICADO DE AVALÚO
 DEL CANTÓN MANTA

00001351

Manta

Nº CERTIFICACIÓN: 0000152356
 Nº ELECTRÓNICO: 58320

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
 Y REGISTROS**

Fecha: 21 de Mayo de 2018

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

Nº 0152356

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-05-22-32-000

Ubicado en: AVENIDA 25 MANTA



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 198

PROPIETARIOS

Documento de Indentidad

1306428135

Propietario

TORRES MENDOZA-GENNY VICENTA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 14996.78

CONSTRUCCIÓN: 120548.28

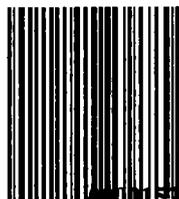
AVALÚO TOTAL: 135545.06

SON: CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES CON SEIS 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 Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
 Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Impreso por Reyes Montalvan Maris Nelli, 2018-05-21 08:51:56.



0000152356



#MANTADIGITAL
 Conectando la ciudad

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



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

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

00001352



Ficha Registral-Bien Inmueble
65135

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18011980, certifico hasta el día de hoy 22/05/2018 15:08:26, la Ficha Registral número 65135.



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1052232000 Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: martes, 16 de enero de 2018 Parroquia : MANTA
Superficie del Bien:
Información Municipal:
Dirección del Bien: Ubicado en la Avenida veinticinco de la Ciudad de Manta

LINDEROS REGISTRALES:

Un terreno ubicado en la Avenida Veinticinco de la Ciudad de Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, once metros y Avenida Veinticinco, POR ATRÁS, los mismos once metros y terreno de la familia Muentes Delgado, POR EL COSTADO DERECHO, dieciocho metros y terreno de Luisa Reyes de Calderón, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, los mismos dieciocho metros y terreno de Antonio Reyes. Teniendo una superficie total de: CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|--|-------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | ACEPTACION DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES | 1559 25/ocv/1996 | 1 | 1 |
| COMPRA VENTA | TERMINACIÓN DE COMUNIDAD | 404 30/ene/2018 | 1 | 1 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 2] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : viernes, 25 de octubre de 1996

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

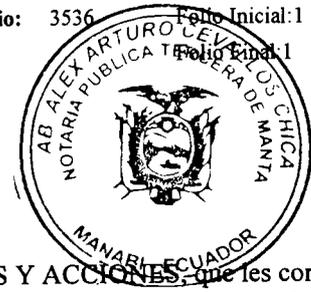
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 19 de agosto de 1996

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

ACEPTACION DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES, que les corresponde de un terreno ubicado en la Avenida Veinticinco de la Ciudad de Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: Por el Frente once metros y Avenida Veinticinco, Por Atrás los mismos once metros y terreno de la familia Muentes Delgado, Por el Costado Derecho dieciocho metros y terreno de Luisa Reyes de Calderón y Por el costado izquierdo los mismos dieciocho metros y terreno de Antonio Reyes, teniendo una superficie total de CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Los herederos del señor Manuel Reyes Rangel, Flor Mero Hernández, soltera, Adriana Reyes Mero, casada y Alexandra Reyes Mero soltera (Aceptan la compra que hicieron a su padre).

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



Número de Inscripción: 1559 Tomo:
Número de Repertorio: 3536 Folio Inicial: 1
Folio Final: 1

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio | HORA: |
|---------|------------|--------------------------|--------------|--------|---------------------|-------|
| | | | | | | |

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha: **22 MAY 2018** HORA:

Pag 1 de 2

| | | | | |
|--------------------|------------|------------------------------|-------------|-------|
| ACEPTANTE VENDEDOR | 161989 | MERO HERNANDEZ FLOR | SOLTERA | MANTA |
| ACEPTANTE VENDEDOR | 161991 | REYES MERO ADRIANA | CASADO(A) | MANTA |
| ACEPTANTE VENDEDOR | 161993 | REYES MERO ALEXANDRA | SOLTERA | MANTA |
| CAUSANTE | 161988 | REYES RANGEL MANUEL | NO DEFINIDO | MANTA |
| COMPRADOR | 1306428135 | TORRES MENDOZA GENNY VICENTA | NO DEFINIDO | MANTA |



Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 30 de enero de 2018 Número de Inscripción: 404 Tomo: _____
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 797 Folio Inicial: 1
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final: 1
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 26 de enero de 2018

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

TERMINACIÓN DE COMUNIDAD Terreno ubicado en la Avenida Veinticinco de la Ciudad de Manta. En virtud de que la señorita GENNY VICENTA TORRES MENDOZA, es propietaria de los Derecho y Acciones del predio descrito en la clausula segunda del presente contrato, tiene a bien declarar como en efecto lo hace, que al haberse, reunido las condiciones enunciadas en el articulo antes indicado, se ha producido la Terminación de la Comunidad que existía sobre dicho predio, por lo tanto se transforma en Cuerpo Cierto y Determinado.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|-------------|------------|------------------------------|--------------|--------|---------------------|
| PROPIETARIO | 1306428135 | TORRES MENDOZA GENNY VICENTA | SOLTERO(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 | 1559 | 25/oct/1996 | 1 | 1 |

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 es nula e inoperante.

Emitido a las : 15:08:26 del martes, 22 de mayo de 2018

A petición de: ROMERO VALENCIA JUAN PABLO

Elaborado por : MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ

1306998822



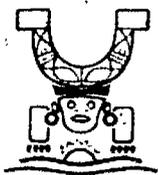
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

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



Fecha 22 MAY 2018 HORA: _____



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal del Cantón
Manta

00001353

Oficio No.:234-SM&GD-S-PGL
Manta, Mayo 7 de 2018

Señorita
Genny Vicenta Torres Mendoza ✓
Ciudad

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes, notifico Resolución Administrativa No. 012-ALC-M-JOZC-2018 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio Torres Mendoza, de propiedad de la Srta. Genny Vicenta Torres Mendoza de clave catastral # 1-05-22-32-000, con un área de 198.00m2 ubicado en la Avenida 25 entre calles 16 y 17 de la parroquia Manta del cantón Manta.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,


S.E Patricia González López

SECRETARIA MUNICIPAL ENCARGADA

Elaborado por: Lic. Gabriela Delgado



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](https://twitter.com/Municipio_Manta)  [@MunicipioManta](https://www.instagram.com/MunicipioManta)
 [fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)  [youtube.com/@MunicipioManta](https://www.youtube.com/@MunicipioManta)

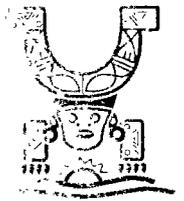
ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Manta

G A D



00001354

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 012- ALC-M-JOZC-2018 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TORRES MENDOZA"

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 66 reconoce y garantiza a las personas, en su numeral 26, establece el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 expresa que: "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 le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...".
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico. para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; j) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad; accesibilidad, Regularidad, continuidad, solidaridad; interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. -Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en el artículo 60 señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de Desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 012- ALC-M-JOZC-2018- APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TORRES MENDOZA" EL AL. JOSÉ G. MORERA B.C.



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Manta

00001355



Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 19 expresa que 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 artículo 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". La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo. Arquitectura. Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbana los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas. Debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Que, la Ordenanza de Urbanismo, arquitectura, uso y ocupación del suelo en el cantón manta, en el artículo 332 establece el resultado del trámite, siendo la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un triforme técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica. para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General a los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 017-ALC-M-022C-2011-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL- DEL EDIFICIO "TORRES NIÑOZO" EN LA AB. JOSE G. MOYER



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Manta



00001356

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, En atención al trámite N° 20219, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por el Ing. Pastor Ávila Barcia en representación de GENNY VICENTA TORRES MENDOZA, que en su parte pertinente señala lo siguiente: "..... Adjunto a la presente sÍrvase encontrar el Estudio de propiedad Horizontal del Edificio TORRES MENDOZA ubicado en la avenida 25 entre las calles 16 y 17, en el lote de clava catastral N° 1-05-22-32-000 de propiedad de GENNY VICENTA TORRES MENDOZA, con la finalidad de que delegue a quien corresponde su revisión y de ser factible su aprobación e incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal; por tal motivo le presento toda la documentación legal y técnica que el tramite amerita Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a la escritura de Compraventa celebrada el 19 de agosto de 1996 en la Notaria Tercera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 25 de octubre de 1996 y a la escritura de Terminación de Comunidad celebrada en la Notaria Tercera de Manta el 26 de enero de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 30 de enero de 2018, la señorita GENNY VICENTA TORRES MENDOZA es propietaria del lote de clave catastral # 1-05-22-32-000, con un área de 198,00m2.; ubicado en la avenida 25 entre las calles 16 y 17 de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes citado lote de terreno de acuerdo al certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta el 6 de febrero de 2018, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria construyo el edificio denominado TORRES MENDOZA, para este fin obtuvo el Permiso de Construcción correspondiente emitido por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad.

2.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO TORRES MENDOZA

Se compone de un solo bloque de cuatro niveles, en donde se han planificado y construido cuatro departamentos, más las respectivas áreas comunales.

3.- AREAS GENERALES DEL EDIFICIO

| | |
|--------------------------------|----------|
| Área Total del Terreno: | 198,00m2 |
| Área Total de Construcción: | 544,56m2 |
| Área Neta Vendible: construida | 301,82m2 |
| Área Total Comunal: | 242,74m2 |



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 012-AJC-M-2022-1011-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TORRES MENDOZA" EN EL LOTE DE CLAVE CATASTRAL N° 1-05-22-32-000 DE LA AVENIDA 25 ENTRE LAS CALLES 16 Y 17, PARROQUIA MANTA, CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABÍ, ECUADOR.

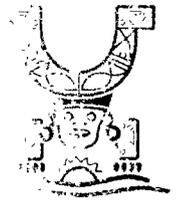
**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**



Manta

00001357



4.- CONCLUSION:

Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6"._ De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el EDIFICIO TORRES MENDOZA.

Mediante informe N°-I-DGJ-ZVMG-2018-232, de fecha, 17 de Abril de 2018, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en los artículos 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 Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de 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 TORRES MENDOZA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora Ing. Pastor Ávila Barcia en representación de GENNY VICENTA TORRES MENDOZA, 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 TORRES MENDOZA ", la señorita GENNY VICENTA TORRES MENDOZA es propietaria del lote de clave catastral # 1-05-22-32-000, con un área de 198,00m2 ubicado en la avenida 25 entre las calles 16 y 17 de la parroquia Manta del cantón Manta.

El antes citado lote de terreno de acuerdo a la escritura de Compraventa celebrada el 19 de agosto de 1996 en la Notaria Tercera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 25 de octubre de 1996 y a la escritura de Terminación de Comunidad celebrada en la Notaria Tercera de Manta el 26 de enero de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 30 de enero de 2018, el antes citado lote de terreno de acuerdo al certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta el 6 de Febrero de 2018 se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria construyo el edificio denominado **TORRES MENDOZA**, para este fin obtuvo el Permiso de Construcción correspondiente emitido por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y 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 **Primera Autoridad Ejecutiva** del GAD-Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO TORRES MENDOZA", de propiedad de la señorita GENNY VICENTA TORRES MENDOZA de clave catastral # 1-05-22-32-000, con un área de 198,00m2 ubicado en la avenida 25 entre las calles 16 y 17 de la parroquia Manta del cantón Manta. De acuerdo a la escritura de Compraventa celebrada el 19 de agosto de 1996 en la Notaria Tercera de

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 012-ALC-M-2018-0011-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TORRES MENDOZA" EN LA AVENIDA 25 ENTRE LAS CALLES 16 Y 17 DE LA PARROQUIA MANTA DEL CANTON MANTA.



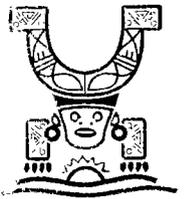
**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**



G A D Manta

00001358



Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 25 de octubre de 1996 y a la escritura de Terminación de Comunidad celebrada en la Notaria Tercera de Manta el 26 de enero de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 30 de enero de 2018. El antes citado lote de terreno de acuerdo al certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta el 6 de febrero de 2018, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria construyo el edificio denominado TORRES MENDOZA, para este fin obtuvo el Permiso de Construcción correspondiente emitido por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad. 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.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los 07 días del mes de mayo del dos mil dieciocho.


ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 012-ALC-M-022C-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TORRES MENDOZA" DEL AB. JOSE G. MONTAÑA AC. ENTENDADO POR LA PROCURADORA SINDICA AB. MARIA GASTELUM ZAMBRANO VERA

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

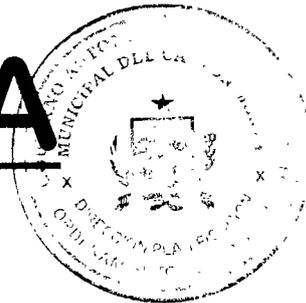
5 | 6



**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**

EDIFICIO
TORRES
MENDOZA



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

REVISADO

Fecha: Mayo 7/2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Propiedad Horizontal
APROBACIÓN DE: # 011-20219

Fecha: Mayo 8/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

MARZO 2018

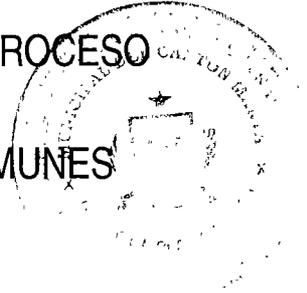
RECEIVED
FBI

RECEIVED
FBI

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001360

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



1954
1954

1954
1954

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001361

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

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

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los locales 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.- ALICUOTA:

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

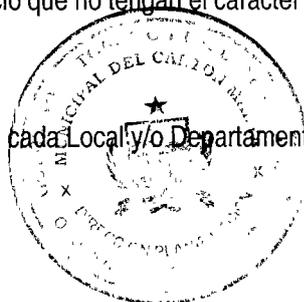
1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie 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:

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) 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.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable y el sistema hidroneumático de piscina.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.
- l) Área de ocupación del tanque de gas

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local y/o Departamento para efectos de tributación y copropiedad.



SECRET
CLASSIFIED

(S)

00001362

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total del local y/o departamento, 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 señora GENNY VICENTA TORRES MENDOZA, es propietaria del "EDIFICIO TORRES MENDOZA", el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad de GENNY VICENTA TORRES MENDOZA el que se encuentra implantado el "EDIFICIO TORRES MENDOZA" posee la clave catastral 1-05-22-32-000 y se encuentra ubicado en la avenida 25 entre las calles 16 y 17 del barrio Santa Mónica de la parroquia Manta del cantón Manta y de acuerdo al certificado del Registro de la Propiedad de Manta emitido el 6 de febrero de 2018 se encuentra libre de gravamen y presenta las siguientes medidas y linderos:

| | |
|----------------------------|--|
| Frente (Este): | 11,00m.- lindera avenida 25 |
| Atrás (Oeste): | 11,00m.- lindera familia Muentes Delgado |
| Costado Derecho (Sur): | 18,00m.- lindera Luisa Reyes de Calderón |
| Costado Izquierdo (Norte): | 11,00m.- lindera Antonio Reyes |
| Área: | 198.00m ² . |

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de cuatro plantas que son: Planta Baja; Primera, Segunda y Tercera (terrazza) Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

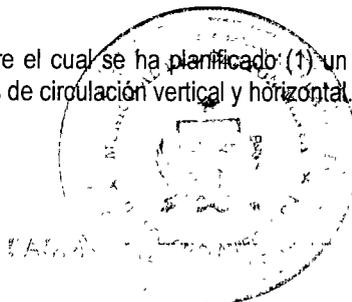
- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio gris y vidrio blanco
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Eternit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



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS.

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,20 del edificio sobre el cual se ha planificado (1) un Departamento enumerado como 101; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.





EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001363

3.1.1.- DEPARTAMENTO 101 (129,49m²)

Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, lavandería y planchado, tres habitaciones y tres y medio baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamentos 201 y 202 en 129,49m²

Por abajo: lindera con terreno edificio en 129,49m²

Por el Este: lindera con área comunal retiro, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 5,10m.

Por el Oeste: lindera con límite planta baja en 10,05m.

Por el Sur: lindera con área comunal retiro en 14,65m.

Por el Norte: lindera con límite planta baja en 11,40m.

Área: 129,49m².

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el Nivel +2,88 del edificio sobre el cual se ha planificado (2) dos Departamento designados como 201 y 202; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201 (73,24m²)

Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, tres habitaciones y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área comunal terraza y Departamento 301 en 73,24m²

Por abajo: lindera con Departamento 101 en 73,24m²

Por el Este: lindera con vacío hacia comunal retiro en 4,95m.

Por el Oeste: lindera con límite primera planta alta en 4,95m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal retiro en 14,95m.

Por el Norte: lindera con área comunal escaleras, porch y Departamento 202, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 8,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m.

Área: 73,24m².



3.2.2.- DEPARTAMENTO 202 (60,26m²)

Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, bodega, dos habitaciones y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área comunal terraza y Departamento 301 en 60,26m²

Por abajo: lindera con Departamento 101 en 60,26m²

Por el Este: lindera con área comunal porch y escaleras, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,95m.

Por el Oeste: lindera con límite primera planta alta en 5,10m.

Por el Norte: lindera con límite primera planta alta en 12,15m.

Por el Sur: lindera con Departamento 201, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m.

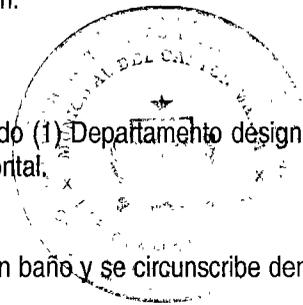
Área: 60,26m².

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el Nivel +5,58 del edificio sobre el cual se ha planificado (1) Departamento designado como 301; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 301 (38,83m²)

Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, una habitación y un baño y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:



1950

1951

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001364

Por arriba: lindera con área comunal terraza en 38,83m²
 Por abajo: lindera con Departamentos 201 y 202 en 38,83m²
 Por el Este: lindera con área comunal terraza y baño, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,90m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,30m.
 Por el Oeste: lindera limite segunda planta alta en 10,05m.
 Por el Sur: lindera vacio hacia área comunal retiro en 4,00m.
 Por el Norte: lindera limite segunda planta en 3,10m.
 Área: 38,83m².



4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

| PLANTA | NIVEL | AREA VENDIBLE (m2) | AREA COMUN (m2) | AREA TOTAL (m2) |
|----------------|-------|--------------------|-----------------|-----------------|
| PLANTA BAJA | +0,18 | 129,49 | 68,51 | 198,00 |
| 1° PLANTA ALTA | +2,88 | 133,50 | 16,55 | 150,05 |
| 2° PLANTA ALTA | +5,58 | 38,83 | 115,98 | 154,81 |
| 3° PLANTA ALTA | +8,28 | 00,00 | 41,70 | 41,70 |
| TOTALES | | 301,82 | 242,74 | 544,56 |

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 198,00m²
 4.2.2. Total de construcción: 544,56m²
 4.2.3. Total de Área Común: 242,74m²
 4.2.4. Área Neta Vendible: 301,82m².



5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

| DEPARTAMENTO | AREA NETA (m ²) | ALÍCUOTA (%) | AREA DE DEPARTAMENTO (m ²) | AREA COMUN (m ²) | AREA TOTAL (m ²) |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------|--|------------------------------|------------------------------|
| EDIFICIO TORRES MENDOZA | | | | | |
| DEPARTAMENTO 101 | 129,49 | 0,4290 | 84,94 | 104,13 | 233,62 |
| DEPARTAMENTO 201 | 73,24 | 0,2427 | 48,06 | 58,91 | 132,15 |
| DEPARTAMENTO 202 | 60,26 | 0,1997 | 39,54 | 48,48 | 108,74 |
| DEPARTAMENTO 301 | 38,83 | 0,1286 | 25,46 | 31,22 | 70,05 |
| TOTALES | 301,82 | 1,0000 | 198,00 | 242,74 | 544,56 |

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

| | |
|------------------|-------|
| DEPARTAMENTO 101 | 42,90 |
| DEPARTAMENTO 201 | 24,27 |
| DEPARTAMENTO 202 | 19,97 |
| DEPARTAMENTO 301 | 12,86 |

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Propiedad Horizontal
 APROBACIÓN DE: # 011-20219

Fecha: Mayo 8/2018

REVISADO

Fecha: Mayo 7/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO

~~ESPASIO~~

ESPASIO
EN BLANCO

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001365

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO TORRES MENDOZA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "TORRES MENDOZA", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta en la avenida 25 entre las calles 16 y 17 del barrio Santa Mónica de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y 3 plantas altas con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente y/o esporádica.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio TORRES MENDOZA", celebrada el día ... de ... del 2018, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:
Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO TORRES MENDOZA"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio TORRES MENDOZA", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio TORRES MENDOZA".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TORRES MENDOZA.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de cuatro plantas altas, La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.



AWO
10/20

AWO
10/20

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001366

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional.

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

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

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

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

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

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

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras

1000

1000

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001367

- permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
 - d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
 - e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
 - f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
 - g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
 - h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio TORRES MENDOZA", las áreas de circulación exterior, escaleras, patios de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado y circulación.

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio TORRES MENDOZA", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal. Los bienes comunes del "Edificio TORRES MENDOZA", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;

1950
MAY 10
1950

1950
MAY 10
1950

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001368

- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.



CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LAS ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, y mantenimiento será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

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

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

ESPACIO
RESERVADO

ESPACIO
RESERVADO

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001369

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

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

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

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

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

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

SECRET

SECRET

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001370



- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerse el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro. Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

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

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes

1940

1940

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001371



requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigidas a partir del mes inmediato posterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ESPAÑA
MADRID

MADRID
1950

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001372

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

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

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

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

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

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

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

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

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;

~~SECRET~~

SECRET

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001373



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

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

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

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

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

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

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

SECRET

SECRET

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001374

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;

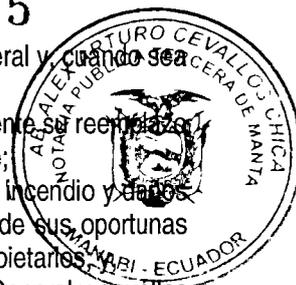
~~ESPACIO~~

ESPACIO
EN BLANCO

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001375

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



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

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

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

~~SPASIO~~

SPASIO
BIANCO

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001376

- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplirse y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de giro, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL. - La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio TORRES MENDOZA, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

EDIFICIO TORRES MENDOZA

00001377

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio TORRES MENDOZA, celebrada el de del 2018.

Pastor Ávila Barcia
INGENIERO CIVIL
Mat. # 01-13-651 CICE
CONSULTOR ACCE # 1-1686 - QUITO
SENECYT 1016-02-298745

Ing. Pastor Ávila Barcia



Pastor Ávila Barcia
INGENIERO CIVIL
Mat. # 01-13-651 CICE
CONSULTOR ACCE # 1-1686 - QUITO
SENECYT 1016-02-298745

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO

00001378

Manta, procedió a efectuar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "TORRES MENDOZA", cuyo documento se incorpora como habilitante.- **CUARTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se faculta a la portadora de la copia autorizada de esta escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden.- **LAS DE ESTILO.**- Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento." (Firmado) por el ABG. JUAN PABLO ROMERO VALENCIA, MAT. NO. 13-2002-63 F.A.M. Hasta aquí el contenido de la minuta, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO TORRES MENDOZA, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



f) Ing. **GENNY VICENTA TORRES MENDOZA**

c.c 130642813-5



AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PUBLICO TERCERO
DEL CANTON MANTA

RAZON: se otorga ante mí y en fe de ello confiero este segundo testimonio que sello y firmo en la ciudad de Manta a la misma fecha de su otorgamiento



AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA



ESPAÑA
EN BLANCO

ESPAÑA

00001379

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Tel: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción: 20

Número de Repertorio: 6498

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

I.- Con fecha Veinte y siete de Septiembre de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 20 celebrado entre :

| Nro. Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña |
|-------------|------------------------------|---------------------|
| 1306428135 | TORRES MENDOZA GENNY VICENTA | PROPIETARIO |

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

| Tipo Bien | Código Catastral | Número Ficha | Acto |
|------------------|------------------|--------------|----------------------|
| DEPARTAMENTO 301 | 1052232004 | 68270 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| DEPARTAMENTO 202 | 1052232003 | 68269 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| DEPARTAMENTO 201 | 1052232002 | 68268 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| DEPARTAMENTO 101 | 1052232001 | 68265 | PROPIEDAD HORIZONTAL |

Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 27-sep./2018

Usuario: yessenia_parrales


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, jueves, 27 de septiembre de 2018