

00001380

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP**

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



**Acta de Inscripción**

**Registro de:** PROPIEDADES HORIZONTALES **Naturaleza Acto:** DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
**Número de Tomo:** **Folio Inicial:** 0  
**Número de Inscripción:** 21 **Folio Final:** 0  
**Número de Repertorio:** 6571 **Periodo:** 2018  
**Fecha de Repertorio:** lunes, 01 de octubre de 2018

**1.- Fecha de Inscripción:** lunes, 01 de octubre de 2018 09 20

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
<b>PROPIETARIO</b>					
Natural	1301659668	MURILLO PISCO GLADIS LEONOR	DIVORCIADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1300151113	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	DIVORCIADO(A)	MANABI	MANTA

**3.- Naturaleza del Contrato:** PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA  
Nombre del Cantón: MANTA  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de septiembre 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
1053010001	01/10/2018 9:30 37	68332		DEPARTAMENT	Urbano O 101+PATIO 101

**Linderos Registrales:**

3.1 - DEPARTAMENTO 101 (179,53m2). EDIFICIO MIRANDA MURILLO, ubicado en la calle Quince entre Avenidas Veintisiete y Veintiocho del Cantón Manta.

Conformado por los ambientes de porche, sala con salida a un balcón, comedor, cocina-comedor diario, hall distribuidor, dormitorio principal con baño privado, closet y una pequeña utilería, dormitorio 1, dormitorio 2 con closet y salida a una terraza, dormitorio 3 con closet, estar familiar con closet, pasillos y baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él frontal (sala) y lateralmente (cocina) a través del patio particular anexo para el mismo departamento, poseyendo las siguientes medidas y linderos.

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,67m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,60m; desde este punto gira hacia el Este en 1,40m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m y lindera en sus cuatro extensiones con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Este en 1,18m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m y lindera en sus dos extensiones con el área común de cuarto de bomba; desde este punto gira hacia el Este en 6,25m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,90m, desde este punto gira hacia el Este en 3,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m; desde este punto gira hacia el Este en 2,25m y lindera en sus cinco extensiones con el patio 101.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 4,85m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,50m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m, desde este punto gira hacia el Este en 4,45m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Este en 4,35m y lindera en sus siete extensiones con el patio 101.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,70m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m, desde este punto gira hacia el Este en 0,70m; desde este punto, desde este punto gira hacia el Sur en 4,35m y lindera en sus cinco extensiones con el patio 101.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,20m, desde este punto gira hacia el Este en 0,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m y lindera en sus tres extensiones con el patio 101.

Área total: 179,53m2.

3.2.- PATIO 101 (296,61m2).

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexo de manera continua al departamento 101; ubicado en la planta baja se accede a él frontalmente desde la Calle 15; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

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

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 21

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6571

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: lunes, 01 de octubre de 2018

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,00m y lindera con el acceso 201, desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m, desde este punto gira hacia el Este en 0,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m, desde este punto gira hacia el Este en 4,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m, desde este punto gira hacia el Este en 4,50m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m, desde este punto gira hacia el Este en 4,35m, desde este punto gira hacia el norte en 4,35m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m, desde este punto gira hacia el norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 2,25m; desde este punto gira hacia el norte en 4,70m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m; desde este punto gira hacia el norte en 0,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,85m; desde este punto gira hacia el sur en 0,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,25m y lindera en sus veinte extensiones con el departamento 101, desde este punto gira hacia el norte en 3,70m y lindera en una parte con el área común de cuarto de bomba y en otra parte con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Este en 21,75m y lindera con predios de la Escuela "Daniel Acosta Rosales".

Por el Sur: Lindera con terrenos de Marco Vinicio Paredes en 35,00m

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 16,00m

Por el Oeste: Lindera con la Calle 15 en 9,25m

Área total: 296,61m<sup>2</sup>.

Dirección del Bien: EDIFICIO MIRANDA CALLE QUINCE ENTRE AV 27 Y 28

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1053010002	01/10/2018 9 52 21	68333		ACCESO 201+DEP201+TE RRAZA 201	Urbano

#### Linderos Registrales:

3.3.- ACCESO 201 (81.91m<sup>2</sup>). EDIFICIO MIRANDA MURILLO, ubicado en la calle Quince entre Av. 27 y 28 del Cantón Manta. Conformado por los espacios de patio, garaje, porche y gradas; corresponde a las áreas que permiten el estacionamiento vehicular y el acceso a través de una escalera particular hacia el departamento 201 que se desarrolla en el nivel superior; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con predios de la Escuela "Daniel Acosta Rosales" en 13,25m

Por el Sur: Lindera en una parte con el patio 101 y en otra parte con el departamento 101 en 10,67m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,25m y lindera con el patio 101, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,18m y lindera con el área común de cuarto de bomba, desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m y lindera en una parte con el área común de cuarto de bomba y en otra parte con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m y lindera en sus dos extensiones con el departamento 101

Por el Oeste: Lindera con la Calle 15 en 6,75m

Área total: 81,91m<sup>2</sup>.

#### 3.4 - DEPARTAMENTO 201 (228,96m<sup>2</sup>)

Conformado por los ambientes de hall, recibidor, sala con salida a un balcón, comedor, cocina-lavandería-comedor diario, dormitorio principal con vestidor, closet y baño privado, dormitorio 1 con salida a un balcón, dormitorio 2 con closet y salida a una terraza, dormitorio 3 con closet y baño privado, estar familiar con closet, pasillos con salida a una terraza, baño general, dormitorio de servicio que permite la conexión con una escalera que accede a la terraza 201 asignada para este mismo departamento, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través de la escalera particular que arranca en la planta baja, perteneciente al ambiente de acceso 201 fijado para este mismo departamento, poseyendo las siguientes medidas y linderos

Por arriba: Lindera con la terraza 201 y en mínima parte con losa de cubierta para el departamento 201

Por abajo: Lindera con el departamento 101, con el patio 101, con el acceso 201 y con el área común de cuarto de bomba.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,55m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el ambiente de acceso 201 desarrollado en planta baja, desde este punto gira hacia el Este en 7,30m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollados en planta baja, desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m, desde este punto gira hacia el Este en 6,50m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m, desde este punto gira hacia el Este en 2,25m y lindera en sus cuatro extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 3,60m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,48m, desde este punto gira hacia el Este en 4,95m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,63m, desde este punto gira hacia el Este en 4,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,75m, desde este punto gira hacia el Este en 3,65m y lindera en sus siete extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja

00001381

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 21

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6571

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: lunes, 01 de octubre de 2018

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,25m y linderos en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollados en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 2,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m y linderos en sus tres extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Área total 228,96m<sup>2</sup>

3.5.- TERRAZA 201 (212,93m<sup>2</sup>).

Conformada por el espacio propiamente mencionado, corresponde a una superficie uniforme desarrollada sobre la planta de terraza anexando dos espacios para aseo y utilería, se accede a ella a través de la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta, poseyendo las siguientes medidas y linderos.

Por arriba: Linderos con el espacio aéreo

Por abajo: Linderos con el departamento 201

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,08m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m y linderos en sus dos extensiones con vacío hacia el ambiente de acceso 201 desarrollado en planta baja, desde este punto gira hacia el Este en 7,30m y linderos en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollados en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m y linderos en una parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja y en otra parte con losa de cubierta para el departamento 201, desde este punto gira hacia el Este en 8,75m y linderos en una parte con losa de cubierta para el departamento 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja

Por el Sur Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 8,55m y linderos en una parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja y en otra parte con losa de cubierta para el departamento 201, desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m, desde este punto gira hacia el Este en 4,00m y linderos en sus dos extensiones con vacío hacia la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta; desde este punto gira hacia el Sur en 1,85m y linderos en una parte con la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 3,65m y linderos con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,80m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,25m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m y linderos en sus cinco extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,25m y linderos con losa de cubierta para el departamento 201; desde este punto gira hacia el Este en 1,68m, desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m y linderos en sus tres extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Área total 212,93m<sup>2</sup>

Dirección del Bien: EDIF MIRANDA MURILLO CALLE 15 ENTRE AV 27 Y28

**5.- Observaciones:**

CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO MIRANDA MURILLO CON DEMANDA

Constituyen Propiedad Horizontal sobre inmueble ubicado en el lote No Once de la Mz " G " Lotización San Rafael, ubicado en la calle Quince entre Avenidas veintisiete y Veintiocho del Cantón Manta que tenía la ficha No 38594 Inscripción que se la hace con Demanda de Partición de bienes de la Sociedad Conyugal Juicio No 13205-2018-01339, inscrita de fecha Agosto 14 del 2018

Lo Certifico

  
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

**EDIFICIO MIRANDA MURILLO****00001382**

<b>CODIGO CATASTRAL</b>	<b>AMBIENTE</b>
1053010001	DEPARTAMENTO 101+PATIO 101
1053010002	ACCESO 201+DEPARTAMENTO 201+TERRAZA 201

EL CÓDIGO CATASTRAL 1053010000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 02 CÓDIGOS.

Atentamente,



Yesenia Cevallos S.

MANTA, SEPTIEMBRE 25/2018



Factura: 001-002-000035248

00001383



20181308001P05169



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

Escritura N°:		20181308001P05169					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		10 DE SEPTIEMBRE DEL 2018, (16:01)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309151113	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	MURILLO PISCO GLADIS LEONOR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301659668	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACION</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PROTOCOLIZACIÓN 20181308001P05169

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANDS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2018, (16:01)

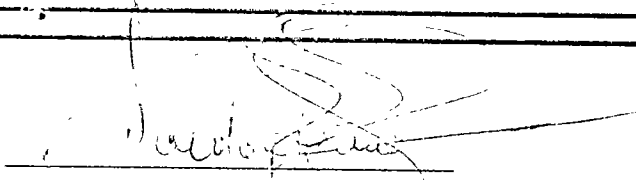
OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICION DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MURILLO PISCO GLADIS LEONOR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301659668

OBSERVACIONES:



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

00001384

2018	13	08	001	P05169
------	----	----	-----	--------

ESCRITURA DE CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO MIRANDA MURILLO.-



OTORGADO POR LOS SEÑORES VICTOR HUGO MIRANDA AVILA Y  
GLADIS LEONOR MURILLO PISCO.-

CUANTIA: INDETERMINADA

DI: 2 COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes diez // de septiembre del año dos mil dieciocho, // ante mí, **ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del Cantón Manta, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, los señores **VICTOR HUGO MIRANDA AVILA** y señora **GLADIS LEONOR MURILLO PISCO**, divorciados, por sus propios y personales derechos, Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, de setenta y cuatro y sesenta y siete años, de ocupación empleado y empleado respectivamente, con domicilio en Calle quince y Avenida veintisiete del cantón de Manta, con número de teléfono 0991501661, no posee correo electrónico, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme

Juan del

exhibido sus documentos de identificación <sup>//</sup> cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitante. Advertidos los comparecientes por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o <sup>/</sup>seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como documento habilitante del presente contrato de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO.**-<sup>//</sup> En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "MIRANDA <sup>/</sup>MURILLO" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Comparecen al otorgamiento



00001385

y suscripción del presente contrato, los señores **VICTOR HUGO MIRANDA AVILA y GLADIS LEONOR MURILLO PISCO**, los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere.



**SEGUNDA: ANTECEDENTES.** Declaran los comparecientes, que son dueños y propietarios de un lote de terreno ubicado en la Lotización San Rafael en la parroquia Manta, que tiene los siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Dieciséis metros y calle pública numero quince; **POR ATRÁS:** Dieciséis metros y linderando con terrenos de la compañía vendedora; **POR EL LADO DERECHO:** Treinta y cinco metros y lindera con la escuela Daniel Acosta Rosales; y, **POR EL LADO IZQUIERDO:** Treinta y cinco metros y linderando con terrenos de Marco Vinicio Paredes. Este terreno queda ubicado en la manzana "G" y tiene el número once Sector "I". Total del área Quinientos sesenta metros cuadrados.- Este Predio fue adquirido por compraventa que a la Inmobiliaria de Inversiones Alava Vasquez Cia. Ltda, según contrato de compraventa realizado en Notaria Cuarta de Manta el dieciséis de febrero de mil novecientos ochenta y dos e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el dos de marzo de mil novecientos ochenta y dos.- Con fecha catorce de agosto del dos mil

dieciocho se encuentra inscrita demanda de Partición de Bienes de la sociedad conyugal otorgada por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y adolescencia de Manta el veinticuatro de julio del dos mil dieciocho.-

**TERCERA: DE LA EDIFICACION.-a)** Los comparecientes en su calidad invocada manifiestan que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de antecedentes, se ha construido un edificio al que se ha denominado "MIRANDA MURILLO" ubicado en el lote número ONCE de la Manzana "G", de la Lotización San Rafael, ubicado en la calle Quince entre Avenidas Veintisiete y Veintiocho del cantón Manta, que se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características en su distribución: El edificio MIRANDA MURILLO, se compone de una construcción de dos plantas (incluye patio); en planta baja se desarrolla el Departamento Ciento Uno y parte del Departamento Doscientos Uno, la planta alta se destina para el Departamento Doscientos Uno y la terraza se proyecta el área de terraza del Departamento Doscientos Uno, más las respectivas áreas comunales de circulación: AREAS GENERALES: AREA TOTAL DE TERRENO: Quinientos sesenta metros cuadrados; AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: Un mil

00001386



uno coma ochenta y nueve metros cuadrados;

NETA VENDIBLE CONSTRUIDA: Novecientos noventa

nueve coma noventa y cuatro metros cuadrados; AREA

TOTAL DE COMUNAL: uno coma noventa y cinco metros

cuadrados.- **b)** Mediante Resolución Administrativa

Número 019-ALC-M-JOZC-2017, de fecha dieciséis días

del mes de junio del dos mil diecisiete, emitido

el Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño, Alcalde del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del

Cantón Manta, se autoriza a la peticionaria

continuar con el trámite de aprobación de la

Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del

Edificio "MIRANDA MURILLO", ubicado en el lote

número ONCE de la Manzana "G", de la Lotización

San Rafael, ubicado en la calle Quince entre

Avenidas Veintisiete y Veintiocho del cantón Manta.-

**CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD**

**HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, los

señores **VICTOR HUGO MIRANDA AVILA** y **señora GLADIS**

**LEONOR MURILLO PISCO**, declaran que es su voluntad,

someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el

bien inmueble y la construcción del mencionado

Edificio denominado "MIRANDA MURILLO", con clave

catastral 1-05-30-10-000, singularizado en la

cláusula tercera de este contrato, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean

debidamente protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN PARA**

**INSCRIBIR.**- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **SEXTA: ACEPTACION.**-

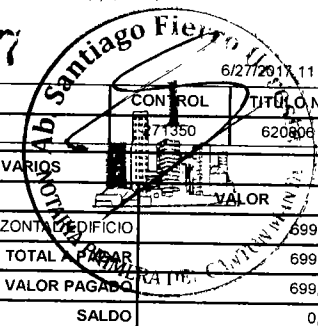
Los Comparecientes aceptan el presente contrato de

Declaratoria de Propiedad Horizontal con demanda.- **LA DE**

**ESTILO.**- Sírvase usted señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado OSCAR VALLE CEDEÑO, matrícula número : Trece guión mil novecientos noventa y seis guión diecisiete. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que le fue al compareciente

00001387

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C / R.U.C.	DIRECCIÓN	CONTROL	TÍTULO, N°
MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	1300151113	NA	71350	620806
OBSERVACIÓN		TITULOS VARIOS		
PAGO POR CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		CONCEPTO		
6/27/2017 11:00 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS		APROBACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO		
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		TOTAL A PAGAR		
		VALOR PAGADO		
		SALDO		
		699,96		
		699,96		
		699,96		
		0,00		



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencia Teléfono: 911 RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta, Manabí

000100473

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRUYENTE**

C.I. / R.U.C.: MIRANDA AVILA VICTOR HUGO  
NOMBRES:  
RAZÓN SOCIAL: LOT. SAN RAFAEL CALLE 15 AV. 26  
DIRECCIÓN:

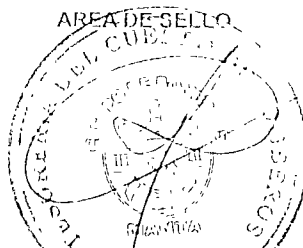
**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

N° PAGO: 578143  
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES  
FECHA DE PAGO: 27/06/2018 15:53:14

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>		



VALIDO HASTA: martes, 25 de septiembre de 2018  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA CLAVE # 105301000

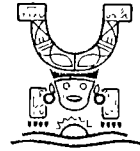
**ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

OR GIAL CLIENTE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



2



Nº 0093299



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 de la Ley No. 14.301, se encuentra registrada una propiedad que consiste en \_\_\_\_\_

perteneciente al LOT: SAN RAFAEL CALLE 15 AVE. 26 / \_\_\_\_\_

ubicada en \_\_\_\_\_

de AVALUO-COMERCIAL-PRESENTE \_\_\_\_\_

cuyo \$175567.05-CIENTO-SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES 05/00 CTVS DE asciende a la cantidad

de DOLAR \_\_\_\_\_

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD-HORIZONTAL

Elaborado: Jose Zambrano

27 DE JUNIO DEL 2018

Manta \_\_\_\_\_

Director Financiero Municipal \_\_\_\_\_

00001388

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal  
CANTÓN MANA



3

Nº 121705



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ

A petición verbal de parte interesada, se ha consultado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no habiendo sido encontrado el rubro de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasa y Tarifas Municipales a cargo de

**MIRANDA AVILA VICTOR HUGO**

Por consiguiente se establece que no existe deuda de esta naturaleza.

Manabí, miércoles 27 junio 2018

VALIDO PARA LA CLAVE:

Clave catastral Dirección	Porcentaje
1-05-30-10-000 LOT. SAN RAFAEL CALLE 15 AVE. 26	100,00%





Manta

# CERTIFICADO DE AVALÚO DEL CANTÓN MANTA

Nº CERTIFICACIÓN: 0000153314  
Nº ELECTRÓNICO : 59328

## DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

Fecha: *Miércoles 27 de Junio 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:

### DAOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-05-30-10-000  
Ubicado en: LOT. SAN RAFAEL CALLE 15 AVE 26

### ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 570

### PROPIETARIOS

Documento de Identidad 1300151113	Propietario MIRANDA AVILA VICTOR HUGO-
--------------------------------------	---

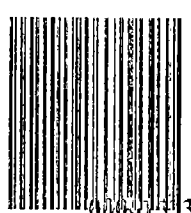
### CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	50053.31
CONSTRUCCIÓN:	125513.74
AVALÚO TOTAL:	175567.05
SON:	CIENTO SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES CON CINCO CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".

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

*Impreso por Reyes Montalvan Maris Nelli, 2018-06-27 15:19:35.*



0000153314







00001389

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



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18019191, certifico hasta el día de hoy 15/08/2018 10:49:06, la Ficha Registral Numero 38594.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO  
XXXXX

Fecha de Apertura: miércoles, 09 de enero de 2013 Parroquia : MANTA

Superficie del Bien:  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:**

Un lote de terreno ubicado en la Lotizacion San Rafael en la parroquia Manta , que tiene los siguientes medidas y linderos.POR EL FRENTE: Dieciséis metros y calle pública numero quince.POR ATRÁS: Dieciséis metros y linderando con terrenos de la compañía vendedora.POR EL LADO DERECHO: Treinta y cinco metros y lindera con la escuela Daniel Acosta Rosales y POR EL LADO IZQUIERDO: Treinta y cinco metros y linderando con terrenos de Marco Vinicio Paredes. Este terreno queda ubicado en la manzana "G" y tiene el numero once, Sector "T". Total del área Quinientos sesenta metros cuadrados.  
-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE DEMANDA

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	TRANSFERENCIA DE DOMINIO	184	10/mar/1978	356	357
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	252	02/mar/1982	374	375
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA	346	13/dic/1983	2	8
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA	633	15/dic/1986	1.915	1.919
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CONVALIDACIÓN	104	12/mar/1987	497	498
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	604	14/may/2013	13.928	13.937
DEMANDAS	DEMANDA DE PARTICIÓN DE BIENES	272	14/ago/2018		

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 7 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 10 de marzo de 1978 Número de Inscripción: 184 Tomo.1  
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 444 Folio Inicial:356  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:357  
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 26 de septiembre de 1977

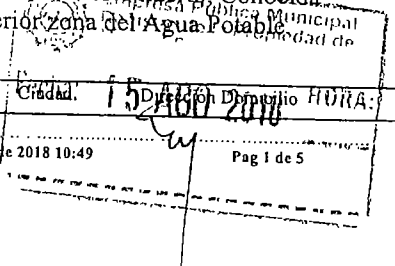
Fecha Resolución:

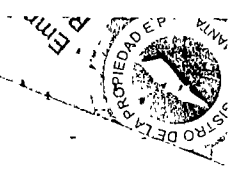
a.- Observaciones:

Transferencia de Dominio de tres inmuebles ubicados en el Canton Manta , el inmueble que aporta la Señora Atenaida Balda viuda de Alava compuesto de solar y casa ubicado en la parroquia Tarqui de la jurisdiccion Cantonal. Dos) un solar ubicado en la zona conocida con el nombre de Agua Potable de esta Puerto. Conocida como Lotizacion San Rafael. Tres) un solar ubicado en la parroquia Manta., anterior zona del Agua Potable.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Fecha y Hora





CEDENTE 80000000001683 VASQUEZ BALDA FRANCISCO NO DEFINIDO MANTA  
 CEDENTE 80000000001680 BALDA ATENAIDA VIUDO(A) MANTA  
 CEDENTE 80000000001682 VASQUEZ BALDA AURA CASADO(A) MANTA  
 CESIONARIA 80000000001678 COMPAÑIA ALAVA VASQUEZ CIA.LTDA. NO DEFINIDO MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	138	10/nov/1944	47	48

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 2 / 7 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 02 de marzo de 1982 // Número de Inscripción: 252 Tomo:1  
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 373 Folio Inicial:374  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA Folio Final:375  
 Cantón Notaría: MANTA  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de febrero de 1982  
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:  
Un lote de terreno ubicado en la Lotizacion San Rafael en la parroquia Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1300151113	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	CASADO(A)	MANTA	MANTA
VENDEDOR	80000000065808	INMOBILIARIA DE INVERSIONES ALAVA VASQUEZ CIA LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	184	10/mar/1978	356	357

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[ 3 / 7 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : martes, 13 de diciembre de 1983 Número de Inscripción: 346 Tomo:1  
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1847 Folio Inicial:2  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:8  
 Cantón Notaría: MANTA  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de diciembre de 1983  
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:  
Mutuo hipotecario y Seguro de Desgravamen. Sobre el inmueble de su propiedad lote número Once de la manzana "G", situado en la calle número quince, entre las avenidas veinte y seis y veinte y ocho de la Lotización San Rafael, Parroquia Manta.

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

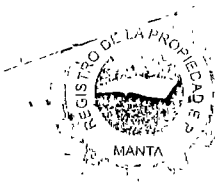
Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	80000000000352	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	1300151113	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	CASADO(A)	MANTA	Empresa Publica Municipal Registro de la Propiedad de MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	80000000065805	MURILLO PISCO GLADYS LEONOR MARIA	CASADO(A)	MANTA	

Certificación impresa por :zayda\_salto

Ficha Registral:38594

miércoles, 15 de agosto de 2018 10:49

Fecha: 15 AGO 2018 HORA:  
 Pag 2 de 5



00001330



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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	252	02/mar/1982	375	

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[ 4 / 7 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : lunes, 15 de diciembre de 1986  
 Nombre del Cantón: MANTA  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA  
 Cantón Notaría: MANTA  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 de diciembre de 1986  
 Fecha Resolución:

Número de Inscripción: 633 Tomo:1  
 Número de Repertorio: 2732 Folio Inicial:1.915  
 Folio Final:1.919

a.- Observaciones:

Préstamo Complementario de Amortización Gradual.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	80000000000352	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDADNO DEFINIDO SOCIAL		MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	1300151113	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	CASADO(A)	MANTA	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	800000000065812	MURILLO PISCO GLADYS LEONOR	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	252	02/mar/1982	374	375

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[ 5 / 7 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : jueves, 12 de marzo de 1987  
 Nombre del Cantón: MANTA  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA  
 Cantón Notaría: MANTA  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 de marzo de 1987  
 Fecha Resolución:

Número de Inscripción: 104 Tomo:1  
 Número de Repertorio: 470 Folio Inicial:497  
 Folio Final:498

a.- Observaciones:

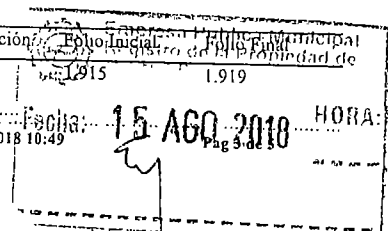
Convalidación. En la que se procede a convalidar en todas sus partes el contrato del Préstamo Complementario de Amortización Gradual constante en la escritura del 15 de Diciembre de 1986.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CONVALIDANTE	80000000000352	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDADNO DEFINIDO SOCIAL		MANTA	
CONVALIDANTE	1300151113	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	CASADO(A)	MANTA	MANTA
CONVALIDANTE	800000000065812	MURILLO PISCO GLADYS LEONOR	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	633	15/dic/1986	1.915	1.919





Registro de: **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**  
 [ 6 / 17 ] **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

Inscrito el: **MANTA**, martes, 14 de mayo de 2013      Número de Inscripción: 604      Tomo: 1  
 Nombre del Cantón: **PORTOVIEJO**      Número de Repertorio: 3743      Folio Inicial: 13.928  
 Oficina donde se guarda el original: **NOTARÍA QUINTA DE MANTA**      Folio Final: 13.937  
 Cantón Notaría: **PORTOVIEJO**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 11 de diciembre de 2012**  
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

**CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR**

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	800000000000352	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	1300151113	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	NO DEFINIDO	MANTA	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	346	13/dic/1983	2	8
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	633	15/dic/1986	1 915	1.919
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	104	12/mar/1987	497	498

Registro de : **DEMANDAS**

[ 7 / 7 ] **DEMANDAS**

Inscrito el: **MANTA**, martes, 14 de agosto de 2018      Número de Inscripción: 272      Tomo:  
 Nombre del Cantón: **MANTA**      Número de Repertorio: 5398      Folio Inicial:  
 Oficina donde se guarda el original: **UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA MUJER NIÑEZ ADOLESCENCIA Y ADOLESC INFRAC DE MANTA**      Folio Final:  
 Cantón Notaría: **MANTA**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 24 de julio de 2018**  
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

**DEMANDA DE PARTICIÓN DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL OFICIO N° 0410-UJFMNAAM-2018 JUICIO N° 13205-2018-01339\*** lote de terreno ubicado en la Lotización San Rafael en la parroquia Manta, que tiene los siguientes medidas y linderos. **POR EL FRENTE:** Dieciséis metros y calle pública numero quince. **POR ATRÁS:** Dieciséis metros y linderando con terrenos de la compañía vendedora. **POR EL LADO DERECHO:** Treinta y cinco metros y lindera con la escuela Daniel Acosta Rosales y **POR EL LADO IZQUIERDO:** Treinta y cinco metros y linderando con terrenos de Marco Vinicio Paredes. Este terreno queda ubicado en la manzana "G" y tiene el numero once, Sector "I". Total del área Quinientos sesenta metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	800000000079622	UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y ADOLESCENTES INFRAC TORES DE MANTA		MANTA	
DEMANDADO	1300151113	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	NO DEFINIDO	MANTA	MANTA
DEMANDANTE	1301659668	MURILLO PISCO GLADIS LEONOR	NO DEFINIDO	MANTA	

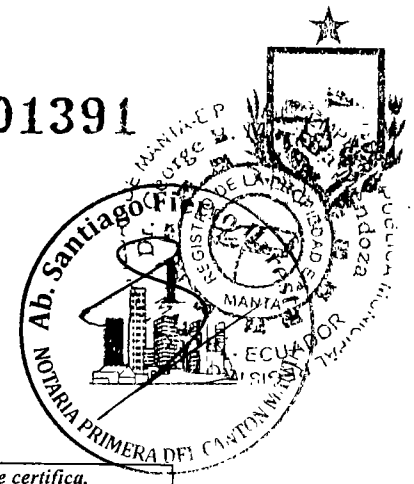
Empresa Pública Municipal  
 Registro de la Propiedad de Manta

Fecha: **15 AGO 2018** Hora: **10:49**  
 Pág 4 de 5



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

00001391



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
DEMANDAS	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	4
<< Total Inscripciones >>	7

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

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

Emitido a las : 10:49:06 del miércoles, 15 de agosto de 2018

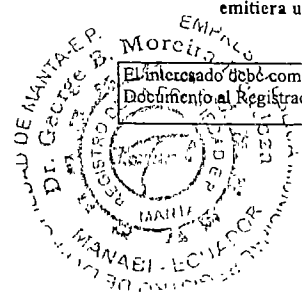
A petición de: VALLE CEDEÑO OSCAR FILAMIR

Elaborado por :ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY  
1307300432



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.

ESPACIO EN  
BLANCO

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA  
certificación de documentos exhibidos en originales  
y devuelto al interesado en .....  
fojas útiles.  
Manta, a .....  
10 SET. 2018  
  
Ab. Santiago Fierro Urresta  
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Fecha: 15 AGO 2018 HORA:  
Pág. 5 de 5



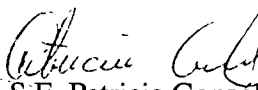
No. 674-SM-E-PGL  
Manta, 22 de Junio de 2017

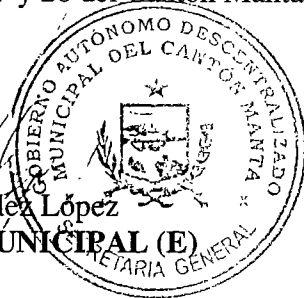
Señores  
Víctor Hugo Miranda Avila  
Gladys Leonor Murillo Pisco  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 019-ALC-M-JOZC-2017, de fecha dieciséis de Junio de 2017 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "MIRANDA MURILLO" de propiedad de los Señores Víctor Hugo Miranda Avila y Gladys Leonor Murillo Pisco, ubicado en el lote No. 11 de la manzana "G" de la Lotización San Rafael, ubicado en la calle 15 entre avenidas 27 y 28 del Cantón Manta.

Atentamente,

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



*Elab. María Mendoza*  
*Revisado por Abg. Oliver Fienco*



00001392

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019-ALC-M-JOZC-2017

**APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

Administración Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...";

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: "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 Art 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Art 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde ...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo ...;

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley, Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019-ALC-M-JOZC-2017 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MIRANDA MURILLO" EL BO. AB. JOSE MOREIRA MARTILLO.

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

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)  
[alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](mailto:@Municipio_Manta)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)  
[youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia

Auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Que, el Reglamento General de la ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble. se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial. Exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno. Según sea el caso". 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 alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas. Debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.







Que, el Art. 332.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- 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. 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.

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019-ALC-M-JOZC-2017 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MIRANDA MURILLO" EL BO. AB JOSE MOREIRA MARTILLO.**

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

 [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)  [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
 @Municipio\_Manta  @MunicipioManta  
 fb.com/MunicipioManta  youtube.com/MunicipioManta





00001393



Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble. El o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que.- mediante tramite No. 12749, ingresado por el área de Tramitación, relacionado con la comunicación suscrita por el Ab. Miguel Ángel Ozaeta Mero Procurador Judicial de la Señora Gladys Murillo Pico, que en su parte pertinente señala lo siguiente "... por medio de la presente y con los derechos que se me otorga mediante Poder Especial y Procuración Judicial, sírvase considerar la realización del Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio "MIRANDA MURILLO" propiedad de los Señores VICTOR HUGO MIRANDA AVILA Y GLADYS LEONOR MURILLO PISCO, ubicado en la antigua Lotización San Rafael signado como lote N° 11 de la Manzana "G" sector I, actualmente calle 17 de la Parroquia y Cantón

#### 1.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a la escritura de Compraventa en la Notaria Cuarta de Manta el 16 de Febrero de 1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 2 de marzo de 1982, los Cónyuges VICTOR HUGO MIRANDA AVILA Y GLADYS LEONOR MURILLO PISCO son propietarios del lote de clave catastral N° 1-05-30-10-000 lote N° 11 de la manzana "G" del sector I de la lotización San Rafael, ubicado en la calle 15 entre las avenidas 27 y 28 con un área de 560,00m<sup>2</sup>. De acuerdo certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta el 24 de marzo de 2017, este predio hasta la presente fecha se encuentra libre Gravamen.

Sobre este predio los propietarios han construido el Edificio "MIRANDA MURILLO", para este fin obtuvo el permiso de construcción emitido por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial.

#### 2.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

El Edificio "MIRANDA MURILLO", se compone de una construcción de dos plantas (incluye patio); en planta baja se desarrolla el Departamento 101 y parte del Departamento 201, la planta alta se destina para el Departamento 201 y la terraza se proyecta el área de terraza del Departamento 201, más las respectivas áreas comunales de circulación.

#### 3.-AREAS GENERALES:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	560.00m <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	1.001,89m <sup>2</sup>
AREA NETA VENDIBLE CONSTRUIDA:	999,94m <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE COMUNAL:	1,95m <sup>2</sup>

#### 4.- CONCLUSION:

Con los antecedentes antes expuestos y en virtud de constarse que la documentación legal y técnica presentada no tiene inconveniente alguno y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta, de la Declaración de Propiedad Horizontal artículo 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo Arquitectura, uso y ocupación del suelo, desde el punto de vista técnico es factible lo solicitado por el Abogado Miguel Ángel Ozaeta Mero- Procurador Judicial de la señora. Gladys Murillo Pisco, de elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "MIRANDA MURILLO".

Que. Mediante informe N° 041-MVCH-2017, de fecha, 08 de junio de 2017, suscrito por la Ab. Veintimilla Chávez Marilín Isabel PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019 ALC-M-JOZC-2017 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MIRANDA MURILLO" EL BO. AB. JOSE MOREIRA MARTILLO, ...

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



expresa: "En virtud de lo expresado en sus 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. 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 "MIRANDA MURILLO" por lo que considero pertinente atender lo requerido por los señores VICTOR HUGO MIRANDA AVILA Y GLADYS LEONOR MURILLO PISCO; 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 "MIRANDA MURILLO" de propiedad de los señores VICTOR HUGO MIRANDA AVILA Y GLADYS LEONOR MURILLO PISCO, de clave catastral N° 1-05-30-10-000 lote N° 11 de la manzana "G" del sector I de la lotización San Rafael, ubicado en la calle 15 entre las avenidas 27 y 28 con un área de 560,00m<sup>2</sup> de la Parroquia y Cantón de acuerdo certificado emitido por el registrador de la propiedad de Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado ", En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y. en u o de la atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

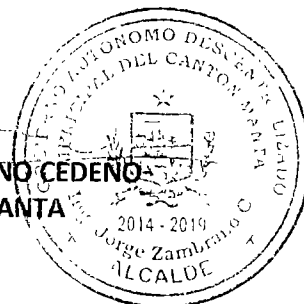
#### RESUELVE:

**PRIMERO:** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "MIRANDA MURILLO" de propiedad de los señores VICTOR HUGO MIRANDA AVILA Y GLADYS LEONOR MURILLO PISCO, ubicado lote N° 11 de la manzana "G" del sector I de la lotización San Rafael, ubicado en la calle 15 entre las avenidas 27 y 28, con un área de 560,00m<sup>2</sup>, con clave catastral No. catastral N° 1-05-30-10-000; al amparo de la 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 dieciséis días del mes de junio del dos mil diecisiete.

ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO  
ALCALDE DE MANTA



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019 ALC-M-JOZC-2017 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MIRANDA MURILLO" EL BO. AB. JOSE MOREIRA MARTILLO.

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

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [@MunicipioManta](https://www.instagram.com/MunicipioManta)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



00001394



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1301659668

**Nombres del ciudadano:** MURILLO PISCO GLADIS LEONOR

**Condición del cedulaado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/TOSAGUA/TOSAGUA

**Fecha de nacimiento:** 8 DE AGOSTO DE 1951

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** EMPLEADO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** UBILES REINALDO

**Fecha de Matrimonio:** 14 DE SEPTIEMBRE DE 1999

**Nombres del padre:** MURILLO JUVENAL

**Nombres de la madre:** PISCO ALBERTINA

**Fecha de expedición:** 30 DE OCTUBRE DE 2013

Información certificada a la fecha: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018

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

N° de certificado: 180-154-16404



180-154-16404

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





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

Nº 130165966-8



ESTADO DE  
**CIUDADANIA**  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**MURRELO PISCO  
 GLADIS LEONOR**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI  
 TOSAGUA  
 TOSAGUA**  
 FECHA DE NACIMIENTO **1951-03-08**  
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
 SEXO **F**  
 ESTADO CIVIL **CASADA**  
**REINALDO  
 UBILES**



INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **EMPLEADO**

E3333V2222

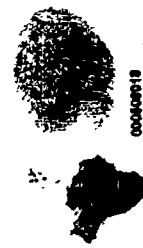
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**MURILLO JUVENAL**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**PISCO ALBERTINA**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN  
**MANTA**

**2013-10-30**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2023-10-30**



*[Signature]*  
 DIRECTOR URMAR

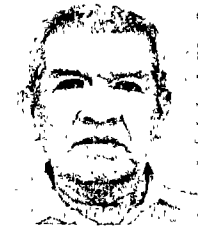
*[Signature]*  
 PARA DEL CEDULADO

NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA  
 certificación de documentos exhibidos en originales  
 y devueltos al interesado en .....  
 fojas útiles.  
 Manta, ..... 10 SET. 2018  
*[Signature]*  
 Sr. Santiago Fierro Urresta  
 NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA



00001395

**CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD**



**Número único de identificación:** 1300151113

**Nombres del ciudadano:** MIRANDA AVILA VICTOR HUGO

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 21 DE ABRIL DE 1944

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** EMPLEADO

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Nombres del padre:** MIRANDA REYNALDO

**Nombres de la madre:** AVILA LILIA

**Fecha de expedición:** 10 DE DICIEMBRE DE 2015

Información certificada a la fecha: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018

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

N° de certificado: 187-154-16113



187-154-16113



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

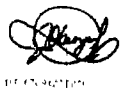
REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



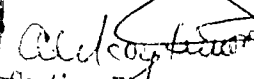
CEDULA No. 130015111-3  
CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
MIRANDA AVILA  
VICTOR INIGO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANTÁ  
MANTÁ  
FECHA DE NACIMIENTO 1844-04-21  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL DIVORCIADO

INSTRUCCION BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE MIRANDA REYNALDO  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE AVILA LILIA  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MANTÁ 2016-12-10  
FECHA DE EXPIRACIÓN 2025-12-10

E3343-2242

  
REGISTRAR

  
FIRMA DEL REGISTRAR

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTÁ  
certificación de documentos exhibidos en originales  
y devueltos al interesado en .....  
fojas utiles.  
Mantá a ..... 0. SET. 2018 .....  
  
Ant. Santiago Pierro Urresta  
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTÁ

00001396

**Estudio de Propiedad Horizontal**

**Edificio**

**“MIRANDA MURILLO”**



**Antigua Lotización “San Rafael”**

**Lote No. 11 - Mz. “G” - Sector “I”**

**Parroquia Manta - Cantón Manta**

**Calle 17**

**Propietarios:**

**VICTOR HUGO MIRANDA AVILA**

**GLADYS LEONOR MURILLO DISCO**

**Responsable Técnico:**

**Arq. Edgar Paucar Calderón**

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

REVISADO

**Clave Catastral: 1-05-30-10-000** *Fecha: junio 23/2017*

**Marzo 2017**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES *P. Paucar*  
# 019-12749

MANTA *junio* DE 27 20 17

DIRECCIÓN DE PLANIFICACION  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO





## **CONTENIDO**

### **1.0.- DEFINICION DE TERMINOS**

### **2.0.- DATOS GENERALES:**

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

### **4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:**

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

### **6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES**

### **7.0.- REGLAMENTO INTERNO**



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

## 1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

### 1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

### 1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

### 1.3.- ÁREA COMÚN.

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.- ÁREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de estacionamientos, departamentos y terrazas; 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, los estacionamientos, departamentos y terrazas 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 departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de entrepiso y la cubierta final que cubre a cada departamento será netamente de propiedad del ambiente sobre la cual se encuentra ubicada.

### 1.5.- ALICUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del Edificio, correspondiente a cada estacionamiento, departamento y terraza, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

### 1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

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

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

- El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos y terrazas.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

### 1.7.- CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada ambiente o espacio para efectos de tributación y copropiedad.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

### 1.8.- VALOR DEL AMBIENTE.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del ambiente o espacio y las cuotas de área común y terreno que le correspondan. Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada ambiente o espacio: 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 estacionamientos, departamentos y terrazas del Edificio.



### 2.- DATOS GENERALES.

#### 2.1.- ANTECEDENTES.

Los señores **VICTOR HUGO MIRANDA AVILA** y **GLADYS LEONOR MURILLO PISCO** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio denominado "**MIRANDA MURILLO**", para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

#### 2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el Edificio "**MIRANDA MURILLO**" posee la Clave Catastral No. 1-05-30-10-000, se ubica en la antigua Lotización San Rafael signado como Lote No. 11 de la Manzana "G", Sector "T", actualmente Calle 17 de la Parroquia y Cantón Manta, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Frente (Oeste):** 16,00m – Calle 15

**Atrás (Este):** 16,00m – Terrenos de la Compañía Vendedora (actualmente Propiedad Particular)

**Costado Derecho (Norte):** 35,00m – Escuela "Daniel Acosta Rosales"

**Costado Izquierdo (Sur):** 35,00m – Terrenos de Marco Vinicio Paredes

Área total: 560,00m<sup>2</sup>.

#### 2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

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

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:

**Departamento 101; Patio 101; Acceso 201;** más el área común de cuarto de bomba que se ubica debajo de la escalera de acceso hacia el nivel superior.

- **PLANTA ALTA:** Comprende un sólo ambiente:

**Departamento 201**

- **PLANTA DE TERRAZA:** Comprende un sólo ambiente:

**Terraza 201**

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

<b>Estructuras:</b>	Hormigón Armado
<b>Paredes:</b>	Ladrillo y / o bloque entucido recubiertas con pintura de caucho
<b>Pisos:</b>	Cerámica
<b>Instalaciones eléctricas:</b>	Empotradas
<b>Instalaciones sanitarias:</b>	Empotradas
<b>Ventanas:</b>	Aluminio y vidrio
<b>Entrepisos:</b>	Losa de Hormigón Armado
<b>Cubiertas:</b>	Estructura metálica
<b>Escaleras:</b>	Hormigón Armado
<b>Puertas:</b>	Madera



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

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

**3.1.- DEPARTAMENTO 101 (179,53m<sup>2</sup>).**

Conformado por los ambientes de porche, sala con salida a un balcón, comedor, cocina-comedor diario, hall distribuidor, dormitorio principal con baño privado, closet y una pequeña utilería, dormitorio 1, dormitorio 2 con closet y salida a una terraza, dormitorio 3 con closet, estar familiar con closet, pasillo y baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él frontal (sala) y lateralmente (cocina) a través del patio particular anexado para el mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el departamento 201

**Por abajo:** Lindera con terreno del edificio

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,67m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,60m; desde este punto gira hacia el Este en 1,40m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m y lindera en sus cuatro extensiones con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Este en 1,18m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m y lindera en sus dos extensiones con el área común de cuarto de bomba; desde este punto gira hacia el Este en 6,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,90m; desde este punto gira hacia el Este en 3,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m; desde este punto gira hacia el Este en 2,25m y lindera en sus cinco extensiones con el patio 101.

**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 4,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,50m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,45m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Este en 4,35m y lindera en sus siete extensiones con el patio 101.

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,70m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 0,70m; desde este punto; desde este punto gira hacia el Sur en 4,35m y lindera en sus cinco extensiones con el patio 101.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,20m; desde este punto gira hacia el Este en 0,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m y lindera en sus tres extensiones con el patio 101.

**Área total:** 179,53m<sup>2</sup>.

**3.2.- PATIO 101 (296,61m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado de manera continua al departamento 101; ubicado en la planta baja se accede a él frontalmente desde la Calle 15; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

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

**Por abajo:** Lindera con terreno del edificio

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,00m y lindera con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m; desde este punto gira hacia el Este en 0,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m; desde este punto gira hacia el Este en 4,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,50m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,45m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Este en 4,35m; desde este punto gira hacia el norte en 4,35m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m; desde este punto gira hacia el norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 2,25m; desde este punto gira hacia el norte en 4,70m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m; desde este punto gira hacia el norte en 0,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,85m; desde este punto gira hacia el sur en 0,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,25m y lindera en sus veinte extensiones con el departamento 101; desde este punto gira hacia el norte en 3,70m y lindera en una parte con el área común de cuarto de bomba y en otra parte con el acceso 201; desde este punto gira hacia el Este en 21,75m y lindera con predios de la Escuela "Daniel Acosta Rosales".

**Por el Sur:** Lindera con terrenos de Marco Vinicio Paredes en 35,00m

**Por el Este:** Lindera con propiedad particular en 16,00m

**Por el Oeste:** Lindera con la Calle 15 en 9,25m

**Área total:** 296,61m<sup>2</sup>.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



00001401

**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "MIDANDA MURILLO"**

**3.3.- ACCESO 201 (81,91m<sup>2</sup>).**

Conformado por los espacios de patio, garaje, porche y gradas; corresponde a las áreas que permiten el estacionamiento vehicular y el acceso a través de una escalera particular hacia el departamento 201 que se desarrolla en el nivel superior, poseyendo las siguientes medidas y linderos:



Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con predios de la Escuela "Daniel Acosta Rosales" en 13,25m

Por el Sur: Lindera en una parte con el patio 101 y en otra parte con el departamento 101 en 10,67m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,25m y lindera con el patio 101; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,18m y lindera con el área común de cuarto de bomba; desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m y lindera en una parte con el área común de cuarto de bomba y en otra parte con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m y lindera en sus dos extensiones con el departamento 101.

Por el Oeste: Lindera con la Calle 15 en 6,75m

Área total: 81,91m<sup>2</sup>.

**3.4.- DEPARTAMENTO 201 (228,96m<sup>2</sup>).**

Conformado por los ambientes de hall, recibidor, sala con salida a un balcón, comedor, cocina-lavandería-comedor diario, dormitorio principal con vestidor, closet y baño privado, dormitorio 1 con salida a un balcón, dormitorio 2 con closet y salida a una terraza, dormitorio 3 con closet y baño privado, estar familiar con closet, pasillos con salida a una terraza, baño general, dormitorio de servicio que permite la conexión con una escalera que accede a la terraza 201 asignada para este mismo departamento; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través de la escalera particular que arranca en la planta baja, perteneciente al ambiente de acceso 201 usado para este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza 201 y en mínima parte con losa de cubierta para el departamento 201

Por abajo: Lindera con el departamento 101, con el patio 101, con el acceso 201 y con el área común de cuarto de bomba.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,55m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el ambiente de acceso 201 desarrollado en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 7,30m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollados en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m; desde este punto gira hacia el Este en 6,50m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m; desde este punto gira hacia el Este en 2,25m y lindera en sus cuatro extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 3,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,48m; desde este punto gira hacia el Este en 4,95m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,63m; desde este punto gira hacia el Este en 4,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,75m; desde este punto gira hacia el Este en 3,65m y lindera en sus siete extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,25m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollados en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 2,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

Área total: 228,96m<sup>2</sup>.



PAGINA EN BLANCO

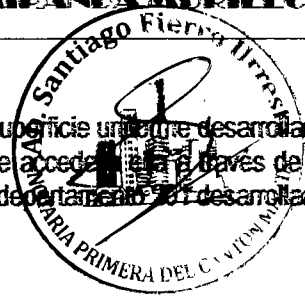
PAGINA EN BLANCO

00001402

**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

**3.5.- TERRAZA 201 (212.93m<sup>2</sup>).**

Conformada por el espacio propiamente mencionado; corresponde a una superficie uniformemente desarrollada sobre la planta de terraza anexando dos espacios para aseo y utilería; se accede a ella a través de la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:



**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo

**Por abajo:** Lindera con el departamento 201

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,08m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el ambiente de acceso 201 desarrollado en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 7,30m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de acceso 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollados en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja y en otra parte con losa de cubierta para el departamento 201; desde este punto gira hacia el Este en 8,75m y lindera en una parte con losa de cubierta para el departamento 201 y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 8,55m y lindera en una parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja y en otra parte con losa de cubierta para el departamento 201; desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m; desde este punto gira hacia el Este en 4,00m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta; desde este punto gira hacia el Sur en 1,85m y lindera en una parte con la escalera particular interna que se relaciona con el dormitorio de servicio del departamento 201 desarrollado en la planta alta y en otra parte con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 3,65m y lindera con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,25m y lindera con losa de cubierta para el departamento 201; desde este punto gira hacia el Este en 1,68m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el ambiente de patio 101 desarrollado en planta baja.

**Área total:** 212,93m<sup>2</sup>.



PAGINA EN BLANCO

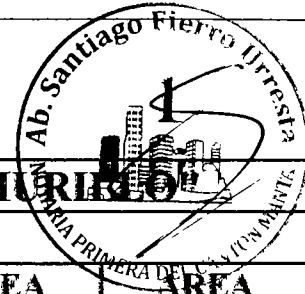
PAGINA EN BLANCO

00001403

**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

**4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.**

**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.**



**EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA			
DEPARTAMENTO 101-PATIO 101/ACCESO 201	558,05	1,95	560,00
PLANTA ALTA			
DEPARTAMENTO 201	228,96	0,00	228,96
PLANTA DE TERRAZA			
TERRAZA 201	212,93	0,00	212,93
<b>TOTALES</b>	<b>999,94</b>	<b>1,95</b>	<b>1001,89</b>

**4.2.- ÁREAS GENERALES.**

4.3.- TERRENO:	560,00m <sup>2</sup>
4.4.- TOTAL DE AREA NETA:	999,94m <sup>2</sup>
4.5.- AREA COMÚN TOTAL:	1,95m <sup>2</sup>
4.6.- AREA TOTAL:	1001,89m <sup>2</sup>

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

**EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÚN M2	AREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO 101	179,53	0,1795	100,54	0,35	179,88
PATIO 101	296,61	0,2966	166,11	0,58	297,19
ACCESO 201	81,91	0,0819	45,87	0,16	82,07
DEPARTAMENTO 201	228,96	0,2290	128,23	0,45	229,41
TERRAZA 201	212,93	0,2129	119,25		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>999,94</b>	<b>1,0000</b>	<b>560,00</b>	<b>1,95</b>	<b>1001,89</b>



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**REGLAMENTO INTERNO**

**CAPITULO 1.**

**DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

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

**Art. 2.-** El Edificio "MIRANDA MURILLO" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los estacionamientos, departamentos y terrazas y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

**CAPITULO 2.**

**DEL EDIFICIO.**

**Art. 3.-** Para el Edificio "MIRANDA MURILLO" se determina un lote de terreno ubicado en la antigua Lotización San Rafael signado como Lote No. 11 de la Manzana "G", Sector "I", actualmente Calle 17 de la Parroquia y Cantón Manta; posee la Clave Catastral No. 1-05-30-10-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

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

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 101; Patio 101; Acceso 201; más el área común de cuano de bomba que se ubica debajo de la escalera de acceso hacia el nivel superior.

- **PLANTA ALTA:** Comprende un sólo ambiente:

Departamento 201

- **PLANTA DE TERRAZA:** Comprende un sólo ambiente:

Terraza 201

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

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

**CAPITULO 3.**

**DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES**

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.** - Los estacionamientos, departamentos y terrazas de todas las plantas en sus diferentes bloques son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

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

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

El acceso de entrada a la parte alta del Edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada, debiendo ser utilizada solamente por los condóminos que habiten los señalados departamentos para lo cual convendrán crear un acuerdo sobre el horario de uso y utilización de dichas áreas.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



**Estudio de Propiedad Horizontal**  
**EDIFICIO "MIRANDA MUDILLO"**

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

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO 4.**

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

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

**Art. 12.- TABLA DE ALICUOTAS.** - La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada ambiente representa porcentualmente con relación al Edificio.

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

**EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	179,53	17,95
PATIO 101	296,61	29,67
ACCESO 201	81,91	8,19
DEPARTAMENTO 201	228,96	22,90
TERRAZA 201	212,93	21,29
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>999,94</b>	<b>100,00</b>

**CAPÍTULO 5.**

**DE LAS PROHIBICIONES.**

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

## Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"

- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del Edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiadas o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Para los copropietarios que posean animales domésticos y mascotas, es obligatorio mantenerlos en el interior de sus departamentos.
- Queda terminantemente prohibido introducir y mantener animales domésticos en las áreas comunales, que generalmente, ocasionen todo tipo de molestias, daños y perjuicios a las instalaciones, bienes y en general a los copropietarios.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del Edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del Edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del Edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del Edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el Edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del Edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el ambiente o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del ambiente o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

### CAPITULO 6

#### DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

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

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

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

## CAPITULO 7

### DE LA ADMINISTRACIÓN

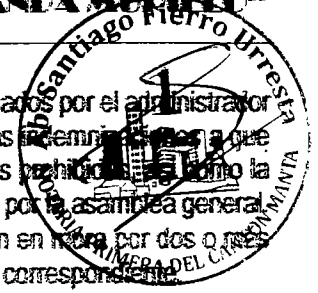
**Art. 17.-** Son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Co-proprietarios, El Directorio y El Administrador.

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

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

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, hora y día en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

**Art. 23.- QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del Edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial; según lo prescrito en este reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CA  
111  
112  
113

**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

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

**CAPITULO 8.**

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

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

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

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

**Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

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

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**Estudio de Propiedad Horizontal**  
**EDIFICIO "MIRANDA MURILLO"**

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "MIRANDA MURILLO", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "MIRANDA MURILLO", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticreídos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**Estudio de Propiedad Horizontal  
EDIFICIO "MIRANDA MÉRILLO"**

- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica y continua sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

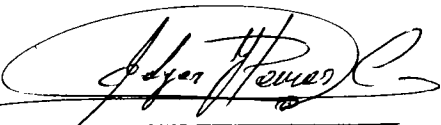
**Art. 39.- DEL COMISARIO.-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

**CAPITULO 9.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

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

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

  
**Técnico Responsable**  
**Arq. Edgar Paucar Calderón**  
**Reg. SENESCYT 1016-09-897907**



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



00001413

por mí el notario, se ratifica y firma con ~~mi~~ en  
unidad de acto quedando incorporada en el protocolo  
de esta notaria, de todo cuanto DOY FE. -



VICTOR HUGO MIRANDA AVILA

C.C.No. 15743



GLADIS LEONOR MURILLO PISCO

C.C.No. 15743

Abg. Santiago Fierro Urresta  
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DE MANTA

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE  
**SEGUNDO** TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA MISMA  
FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- **2018P1308001P05169.- EL**  
**NOTARIO.-**



00001414

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

**Razón de Inscripción**

**Periodo: 2018**

**Número de Inscripción:**

**21**

**Número de Repertorio:**

**6571**

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

1.- Con fecha Uno de Octubre de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 21 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1301659668	MURILLO PISCO GLADIS LEONOR	PROPIETARIO
1300151113	MIRANDA AVILA VICTOR HUGO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ACCESO 201+DEP.201+TERRA ZA 201	1053010002	68333	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101+PATIO 101	1053010001	68332	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Observaciones:**

CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO MIRANDA MURILLO CON DEMANDA.

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : DECLARATORIA DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL

Fecha . 01-oct./2018

Usuario: yoyi\_cevallos

  
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
Registrador de la Propiedad

MANTA, lunes, 1 de octubre de 2018