



Yosenu

**MEMORANDO
N° 1902-SM-E-PGL**

A: Dirección de Planeamiento Urbano
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: S/T

FECHA Manta, 25 de Abril de 2018

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 005-ALC-M-JOZC-2018- que **Reforma a** la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2017 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"Rodríguez Velasco"** de propiedad del Sr. Jaime Alejandro Rodríguez Velasco, ubicado en la Lotización Umiña, Calle 31 de la Parroquia Manta, Cantón Manta.

Atentamente,

Patricia González López

S.E. Patricia González López

SECRETARIA MUNICIPAL (E)

Elab. María Mendoza



*Recibido
04/27/18
11:30
Yessy*



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 005-ALC-M-JOZC-2018 QUE
REFORMA A LA RESOLUCION No. 001-ALC-M-JOZC-2017 DE APROBACION DE
LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO
RODRIGUEZ VELASCO"**

**Administración Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL CANTON MANTA**

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

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; Numeral 2.- Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el Cantón.

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; c) 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; f) 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, el Art. 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Potestad ejecutiva.- Los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar, para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos.

Que, el Art. 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- De la extinción o reforma.- Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición.

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

Que, mediante oficio No. O-DPOT-JOZ-2018-152, suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, relacionado con la comunicación presentada por el Sr. Rodríguez Velasco Jaime Alejandro, que en su parte pertinente expresa:”Por medio de la presente solicito a usted de la mejor manera una reforma a la propiedad horizontal Rodríguez Velasco, debido a que había un error en la clave catastral de la misma “, al respecto indico:

- **Mediante oficio No. 251-DPOT-LCM con fecha 29 de noviembre de 2016,** dirigido al Doctor Abogado Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal de ese entonces, se informó como corresponde a dicho Departamento, para que siga el procedimiento proceso sobre el pedido del Sr. Rodríguez Velasco Alejandro de que se le apruebe el Régimen de Propiedad Horizontal, el bien de su propiedad denominado “Edificio Rodríguez Velasco”. Mediante Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC-2017 de fecha 6 de febrero del 2017, autorizada por el Sr. Alcalde, queda aprobada la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio en mención, pero dentro de la información textual del documento existe un dato erróneo donde se menciona que la clave catastral del predio es 1082826000, cuando en realidad corresponde al No. 1082816000. **SOLICITUD:** Con los antecedentes expuestos, solicito a usted de la forma más comedida, se realice la reforma del informe inicial mencionado en líneas anteriores, donde debe constar que la clave catastral real del predio es 1082816000 y por ende dar contestación al petitorio de la parte interesada.



Que, mediante memorando I-DGJ-MGZV-2018-230, de fecha 13 de abril del 2018, suscrito por la Ab. Maria Zambrano Vera, Procuradora Síndico Municipal (e), en su parte pertinente expresa: "Acogiendo el informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y al tenor de lo prescrito en el Art. 367 del COOTAD, usted señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del GAD-Manta, podrá dictar resolución reformando el Acto Administrativo No. 001-ALC-M-JOZC-2017 de fecha 06 de febrero del 2017, sobre la declaratoria de propiedad horizontal del "Edificio Rodriguez Velasco" de propiedad del señor Jaime Alejandro Rodriguez Velasco, ubicado en la Lotización Umiña, Calle 31 de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con un área de 449,64m², en donde se hará constar que la clave catastral correcta es 1082816000 y no la clave catastral 1082826000".

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: Reformar la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC-2017 de fecha 06 de febrero del 2017, de Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO" de propiedad del señor Jaime Alejandro Rodriguez Velasco, ubicado en la Lotización Umiña, Calle 31 de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con un área de 449,64m², con clave catastral No. 1082826000; **haciendo constar que la clave catastral correcta es 1082816000 y no la clave catastral 1082826000**; esto de conformidad al informe emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SEGUNDO: Que, las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; y, Avalúo, Catastro y Registro, den cumplimiento a esta resolución, considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte a este acto administrativo.

TERCERO: Notifíquese con esta Resolución a la parte interesada.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los dieciséis días del mes de abril del dos mil dieciocho

ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DEL CANTON MANTA





Jessica C

reusado

MEMORANDO N° 1023-SM-E-PGL

A: Dirección de Planeamiento Urbano
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: s/t

FECHA Manta, 15 de Febrero de 2017

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2017, de fecha seis de febrero 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 **"RODRIGUEZ VELASCO"** de propiedad del Sr. Jaime Alejandro Rodríguez Velasco, ubicado en la Lotización Umiña, calle 31 de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con un área de 449,64m² de clave catastral No. 1082826000.

Atentamente,

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

Elab. María Mendoza
Revisado por Abg. Oliver Fienco



1082816

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RECIBIDO
Fecha: 05/03/17 Hora: 3:30
A-G-14
DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y REGISTROS

*Perdidos concedidos
hasta Enero 2019*

*Recibido
03/09/17
16:45
Yessy*



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 001-ALC-M-JOZC-2017

**APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO**

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; c) 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; f) 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 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 Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos ;c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Que, 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 informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante trámite No. 6932, ingresado por el área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por el Sr. Rodríguez Velasco Jaime Alejandro, que en su parte pertinente señala... Solicito que se me revise y se apruebe un estudio de Propiedad Horizontal, cuyo propietario es el señor Rodríguez Velasco Jaime Alejandro de C.I. 1306376607, con código catastral No. 1082826000 el terreno que se ubica en la Lotización Umiña de la Ciudad de Manta, Parroquia Manta...”



Que, con fecha 29 de diciembre del 2016 mediante oficio No. 251-DPOT-LCM suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica lo siguientes:

1.- ANTECEDENTES: De acuerdo a la Escritura de Convalidación de un contrato de Compraventa celebrada el 29 de junio de 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 09 de septiembre de 2005, el Sr. Rodríguez Velasco Jaime Alejandro, es propietario del lote de clave catastral N° 1082826000, ubicado en la Lotización Umiña, Calle 31 de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con un área de 449,64m². De acuerdo certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, este predio hasta la presente se encuentra libre de Gravamen.

Sobre este predio el propietario ha construido la Edificación denominada "EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO".

2.- ANALISIS TECNICO POS TERREMOTO.

En virtud de los acontecimientos acaecidos por el terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016, se procedió a realizar una inspección pormenorizada del inmueble, mismo que solicita ser aprobada bajo el régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual se informa lo siguiente: El inmueble presenta tres ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y cinco ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado al igual que su cubierta. En el proceso de inspección de toda la vivienda, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, vigas y losas, no han sufrido ningún daño, no existen desplazamiento en ejes estructurales, las mamposterías no sufrieron fisuramiento, no hay desplomes de ningún elemento constructivo, la edificación se encuentra en buen estado.

3.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

El "EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO" se compone de dos plantas, en donde se implanta el departamento 101 en planta baja, y el departamento 201 en planta alta; posee un área común general que es utilizado como acceso para ambos departamentos, las dos unidades departamentales se encuentran conformadas por los siguientes espacios tales como: sala, comedor, cocina, alacena, sala de estar y dormitorios con sus respectivos baños.

4.-AREAS GENERALES DEL ESTUDIO:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	449,64m ²
AREA NETA:	357.84m ²
AREA COMUNAL:	274.92m ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	632.76m ²

5.- CONCLUSION: Que al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del "EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO" y por cumplir con lo previsto en la sección 6ta, de la Declaración de Propiedad Horizontal artículo 331.- requisitos de la Ordenanza de Urbanismo Arquitectura, uso y ocupación del suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal

Que, mediante memorando No. 016- DGJ-AAV-2017, de fecha 12 de enero del 2017, suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por 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 RODRIGUEZ VELASCO" por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Jaime Alejandro Rodríguez Velasco; 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 RODRIGUEZ VELASCO" de propiedad del señor Rodríguez Velasco Jaime Alejandro, ubicado en la Lotización Umiña, Calle 31 de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con un área de 449,64m², de clave catastral N° 1082826000, 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 RODRIGUEZ VELASCO" de propiedad del señor Rodríguez Velasco Jaime Alejandro, ubicado en la Lotización Umiña, Calle 31 de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con un área de 449,64m², de clave catastral N° 1082826000; 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 pre ente.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a la 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 seis días del mes de febrero del dos mil diecisiete.

ING. JORGE ZAMBRANO CEBENO
ALCALDE DEL CANTÓN MANTA



Elab. Ab. Verónica Macías Vélez
Revisado por: Dr. Arturo Acuña Villamar.- Procurador Sindico Mcpal

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

1082816

**EDIFICIO
RODRIGUEZ
VELASCO**



DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

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

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como pasillos, portales, ductos, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, a los departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5.- ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada local o departamento. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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

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

1. El terreno en el que se encuentra implantado el edificio.
2. La estructura o elementos resistentes del edificio.
3. Las paredes medianeras en 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.
4. Los ductos de instalaciones.
5. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.



6. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
7. La cisterna, y bombas del sistema de dotación de agua potable.
8. Todo el sistema de agua potable del edificio.
9. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
10. 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 departamento, para efectos de tributación y copropiedad.



2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio "RODRIGUEZ VELASCO" está ubicado en la Lotización Umiña, de la parroquia Manta del cantón Manta y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Frente:** 16.60 m con calle publica
- **Por Atrás:** 10.30 m con Lote N° 8
- **Costado Derecho:** 32.00 m con Lote N° 4 del Sr. Godofredo Cuadros Pavón y 11.50m con Lote 1
- **Costado Izquierdo:** 27.50 m con terrenos del Lote N° 6

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 449.64 m²

2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de dos plantas, en donde se implanta el departamento 101 en planta baja; y el departamento 201 en planta alta; posee un área común general que es utilizado como acceso al Dpto. 101 y al Dpto.201 respectivamente

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón armado
Entrepisos:	Losa de hormigón armado
Escaleras:	Hormigón armado
Paredes:	Mampostería interior y exterior de ladrillo
Pisos:	Cerámica
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Eternit
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Puertas:	Madera

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LOS LOCALES, DEPARTAMENTOS Y SUITE:

3.1.- Departamento 101 (174.72m²)

Consta de Sala, cocina, comedor, alacena, dormitorio1 y baño, dormitorio2, dormitorio3 y baño, dormitorio 4, 1 baño compartido y 1 baño social; y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:



Por arriba: Lindera con departamento 201 y cubierta en 174.72 m²
Por abajo: Lindera con terreno de la edificación en 174.72m²
Por el Costado
Derecho: Lindera con área común en 19.74 m.

Por el Lateral Izquierdo: Partiendo desde atrás hacia el frente en 5.47m y lindera con área común, desde este punto gira hacia el costado derecho en 1.50m y lindera con escalera común, desde este punto gira hacia el frente en 7.40m y lindera con escalera y área común, desde este punto gira hacia en costado derecho en 0.40m y lindera con área común, desde este punto gira hacia el frente en 5.04m linderando con área común.

Por el Frente: Partiendo desde el costado derecho hacia el costado izquierdo en 4.19m y lindera con área común, desde este punto gira hacia atrás en 0.88m, desde este punto gira hacia el costado izquierdo en 4.42m y linderando en todas sus extensiones con área común.

Por Atrás: Lindera con área común en 10.46m.

Área = 174.72 m²

3.4.-Departamento 201.(183.12m²)

Consta de Sala, cocina, comedor, dormitorio1 y baño, dormitorio2, Dormitorio Master y baño, 1 baño social, sala de estar; y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con espacio aéreo y cubierta en 183.12 m²

Por abajo: Lindera con departamento 101 en 183.12 m²

Por el Costado
Derecho: Lindera con espacio aéreo en 20.00m.

Por el Lateral Izquierdo: Partiendo desde atrás hacia el frente en 5.63m y lindera con espacio aéreo, desde este punto gira hacia el costado derecho en 2.88m y lindera con área común, desde este punto gira hacia el frente en 2.19m y lindera con área común, desde este punto gira hacia en costado izquierdo en 1.60m y lindera con área común, desde este punto gira hacia el frente en 5.38m linderando con espacio aéreo, desde este punto gira en 0.66m, y desde este punto gira hacia el frente en 5.94m linderando en la dos extensiones con espacio aéreo.

Por el Frente: Partiendo desde el costado derecho hacia el costado izquierdo en 3.40m, desde este punto gira hacia el frente en 0.39m, desde este punto gira hacia el costado izquierdo en 0.36m, dese este punto gira hacia atrás en 0.39, desde este punto gira hacia el

costado izquierdo en 4.84m linderando en todas sus extensiones con espacio aereo.

Por Atrás: Lindera con espacio aéreo en 10.64m.

Área = 183.12 m²

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. #04-RES.ADIR. No. 001-ALC-
17-JOZC-2017
APROBACIÓN DE:

Fecha: 20/02/2017

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO.

4.1.- AREAS GENERALES

Área de Terreno.....449.64 m²
Área Común.....274.92 m²
Área Total Construida.....357.84m²
Área Total..... 632.76m²

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 20/02/2017

4.2.- CUADRO DE PORCENTAJES DE ALICUOTAS.

EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO

AMBIENTE	AREA NETA M2	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
DPTO 101	174,72	0,4883	219,54	134,23	308,95
DPTO 201	183,12	0,5117	230,10	140,69	323,81
TOTAL	357,84	1,0000	449,64	274,92	632,76



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "RODRIGUEZ VELASCO"

CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "**RODRIGUEZ VELASCO**" actualmente se encuentra construido y se está procediendo a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

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

CAPITULO 2 DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "**RODRIGUEZ VELASCO**" se encuentra ubicado encuentra implantado en la Lotización cantón Manta, de clave catastral #1082816000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

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

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

CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

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

Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada propietario del Edificio Rodríguez Velasco es dueño exclusivo de su respectivo departamento, y copropietario de las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red



Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada propietario del Edificio Rodríguez Velasco es dueño exclusivo de su respectivo departamento, y copropietario de las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada local o departamentos. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso del tumbado, y de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior así como los ductos que atravesando su local sirven a otros copropietarios.

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. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

La puerta principal de entrada al edificio, el patio, el área de lavandería, dormitorio de servicio, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art. 8.- 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. 9.- 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 ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo 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.

Art. 10.- 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 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 impuesta por la ley y este reglamento;
- 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 las demás 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 departamentos 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 departamento 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;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales y departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes 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.



CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) 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 vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- g) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- h) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- i) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- j) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- l) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- m) 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.
- n) 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.
- o) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en

Art. 15.- 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. 16.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- 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. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios.

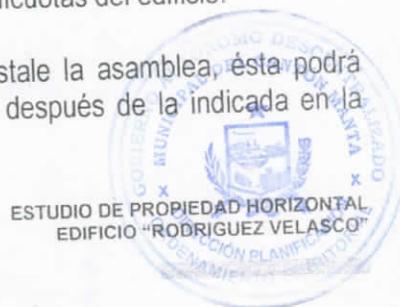
La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

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.

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 21.- 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. 22.- 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. 23.- 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. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% 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 y rever decisiones de la asamblea.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o departamento.
- h) Aprobar 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.

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

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica.

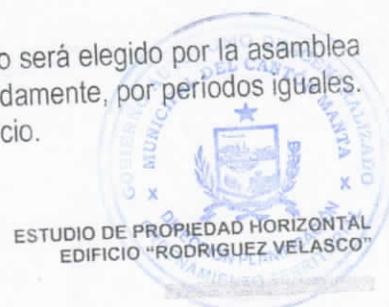
En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del director:

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

Art. 32.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.



Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "RODRIGUEZ VELASCO" 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 moratorios 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 RODRIGUEZ VELASCO, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para



- adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
 - p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
 - q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
 - r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
 - s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
 - t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
 - u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
 - v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
 - w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
 - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por 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. 36.- 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. 37.- 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 50% de los asistentes.



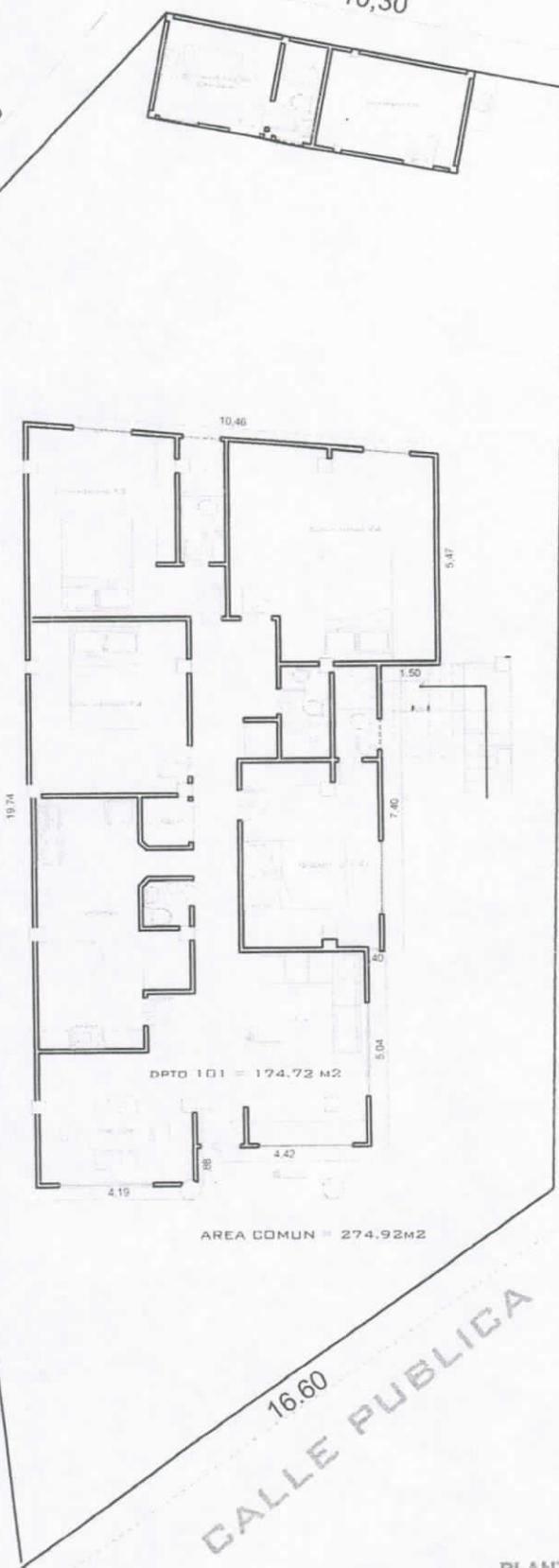
LOTE NUMERO 8

10,30

11,00

LOTE 4 SR. GODOFREDO CUADROS PAVON

32,00



LOTE NUMERO 6

27.50

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 P.H. #04.-Res. ADIT. No. 001-ALC-
 APROBACIÓN DE: 17-JOZC-2017

Fecha: 20/02/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 20/02/2017

CALLE PUBLICA

PLANTA ARQUITECTÓNICA - DPTO 101



RESPONSABLE DEL DISEÑO

ARQ. FREDDY GONZALES

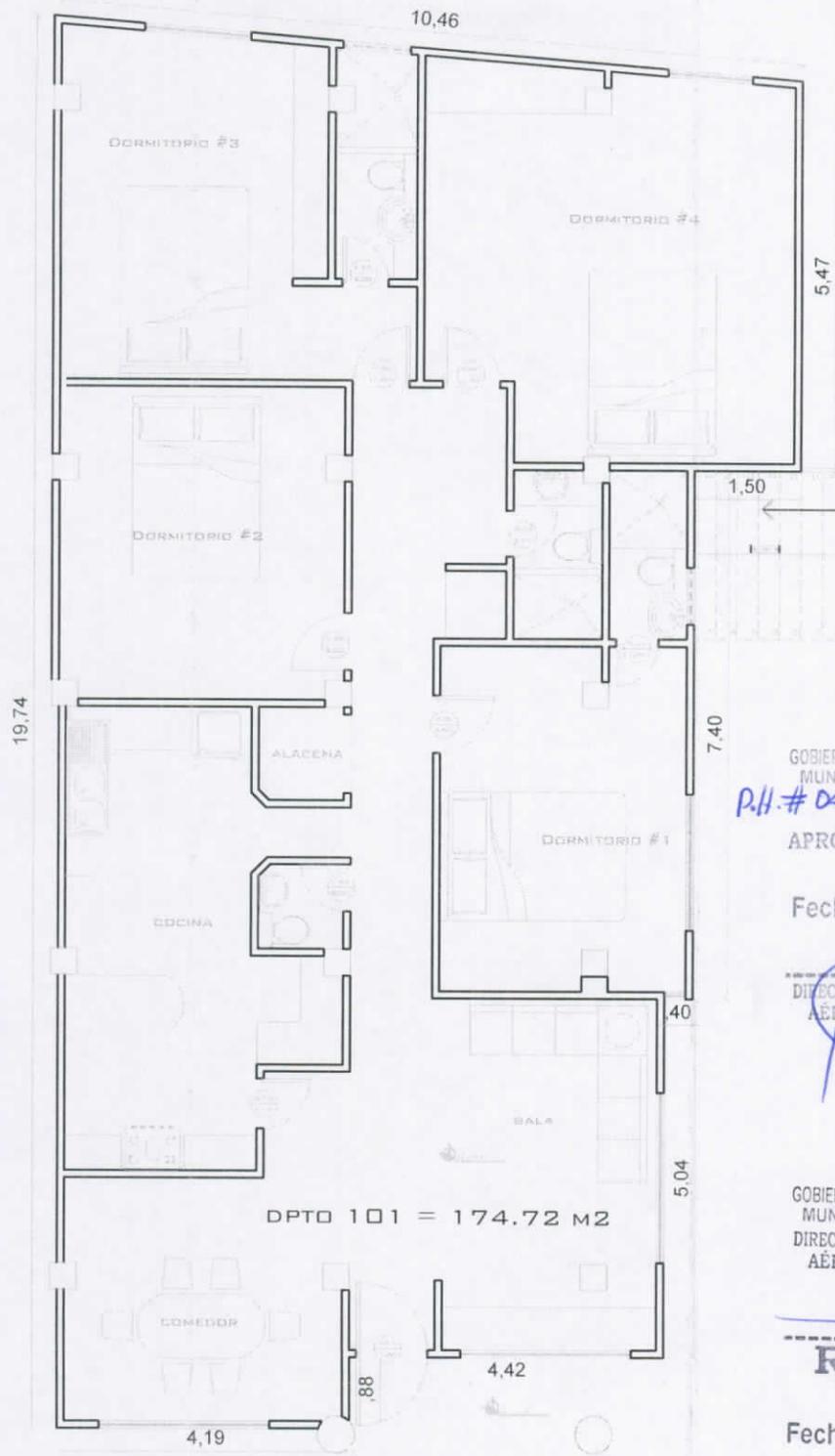
Reg. Prof. 1016-16-1456594

RODRIGUEZ VELAZCO

LOTIZACION UMIÑA

FECHA

AGOSTO 2016



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 04.- Res. Adm. No. 001-ALC-17.
APROBACIÓN DE: JDZC-2017

Fecha: 20/02/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 20/02/2017

PLANTA ARQUITECTONICA - DPTO 101



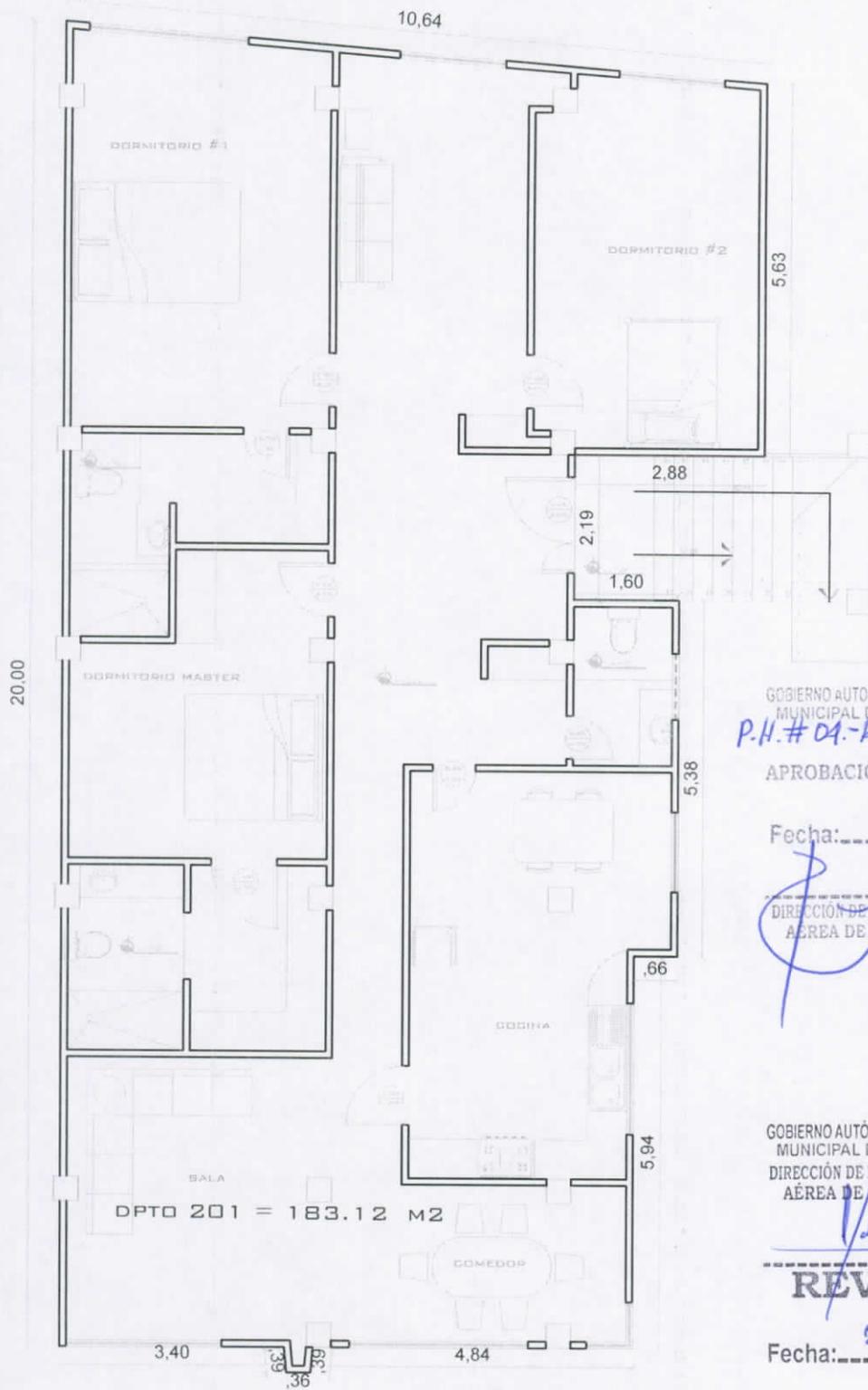
PROPIEDAD HORIZONTAL
RODRIGUEZ VELAZCO

RESPONSABILIDAD

OPERACIÓN
LOTIZACION UMIÑA

FECHA
AGOSTO 2016

ARQUITECTO: FREDDY GONZALES
REG. PROF. 1016-16-1456594



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 04.-Res. Adm. N. 001-ALC-17-
APROBACIÓN DE: JOZC-2017

Fecha: 20/02/2017
[Signature]
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

[Signature]
REVISADO
Fecha: 20/02/2017

PLANTA ARQUITECTONICA - DPTO 201

ESC. 1:50



PROPIEDAD HORIZONTAL
RODRIGUEZ VELAZCO

RESPONSABILIDAD

UBICACIÓN
LOTIZACION UMIÑA

FECHA:
AGOSTO 2016

[Signature]
ARQUIT. FREDDY GONZALES
REG. PROF. 1016-16-1456594



Manta-EP

Calle 11 y Avenida 4, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

38443



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16008292, certifico hasta el día de hoy 03/06/2016 15:50:12, la Ficha Registral Número 38443.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1082826000
Fecha de Apertura: viernes, 21 de diciembre de 2012
Información Municipal:

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Terreno ubicado en la Lotización Umiña de esta Ciudad de Manta, que Unifica los dos predios de tal forma que unidos entre sí forma un solo cuerpo cierto, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE: Con dieciséis metros sesenta centímetros y lindera con calle Pública, POR ATRÁS: Con diez metros treinta centímetros y lindera con lote número ocho, POR EL COSTADO DERECHO: Con treinta y dos metros y lindera con lote número cuatro del Sr. Godofredo Cuadros Pavón y en once metros cincuenta centímetros y lindera con lote número uno, y por EL COSTADO IZQUIERDO: Con veintisiete metros cincuenta centímetros y lindera con terrenos del lote número seis, con una Superficie total de CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS SESENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	2240 09/sep./2005	30.645	30.655
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1328 25/nov./2005	20.903	20.912
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	5 03/ene./2013	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 09 de septiembre de 2005

Número de Inscripción: 2240

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4352

Folio Inicial:30.645

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 de junio de 2005

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Dos lotes de terrenos. PRIME LOTE: ubicado en la Actual Calle Treinta y Seis del Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas, Por el frente, con siete metros, sesenta centímetros y calle pública, por atrás, cinco metros y treinta centímetros y terrenos del lote No. 8, por un costado, con treinta y tres metros y lindera con terrenos de propiedad de los compradores, y por el costado izquierdo, con veintisiete metros cincuenta centímetros y lindera con terrenos del lote No. Seis. Teniendo una superficie total de Ciento noventa y cinco metros cuadrados, once decímetros cuadrados. SEGUNDO LOTE: Ubicado en la Actual calle Treinta y uno del Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta, signado con el número CINCO, de la Manzana X, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas, Por el frente, calle pública con nueve metros, por atrás, lote número ocho y lindera con cinco metros, por un costado, con lote número cuatro de Godofredo Cuadros Pavón en treinta y dos metros y lote Uno en once metros cincuenta centímetros, y por el otro costado lote No. cinco de la manzana y del Sr. Luis Navia en treinta y seis metros. Por encontrarse contiguos los



predios descritos, se unifican estos dos predios de tal forma que unidos entre sí forma un solo cuerpo cierto, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE: Con dieciséis metros sesenta centímetros y lindera con calle Pública, POR ATRÁS: Con diez metros treinta centímetros y lindera con lote número ocho, POR EL COSTADO DERECHO: Con treinta y dos metros y lindera con lote número cuatro del Sr. Godofredo Cuadros Pavón y en once metros cincuenta centímetros y lindera con lote número uno, y por EL COSTADO IZQUIERDO: Con veintisiete metros cincuenta centímetros y lindera con terrenos del lote número seis, con una Superficie total de CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS SESENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1306376607	RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO SOLTERO(A)		MANTA	
VENDEDOR	1301475503	RODRIGUEZ MARTINEZ JAIME ANTONIO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301546840	VELASCO SUSSMAN BESSY MARIANA	CASADO(A)	MANTA	



Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 3] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : viernes, 25 de noviembre de 2005 **Número de Inscripción:** 1328 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5744 Folio Inicial:20.903
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:20.912
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 de noviembre de 2005
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:
 Hipoteca Abierta y Prohibición 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	800000000001688	ASOCIACION DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA MUTUALISTA PICHINCHA	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	1306376607	RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO SOLTERO(A)		MANTA	



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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2240	09/sep./2005	30.645	30.655

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[3 / 3] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : jueves, 03 de enero de 2013 **Número de Inscripción:** 5 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 86 Folio Inicial:1
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:1
Cantón Notaría: MANTA

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



Manta-EP

CREEDOR	800000000000163	ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y NO DEFINIDO	MANTA
HIPOTECARIO		CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA	
DEUDOR	1306376607	RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO SOLTERO(A)	MANTA
HIPOTECARIO			



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
<<Total Inscripciones >>	3

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 : 15:50:12 del viernes, 03 de junio de 2016

A petición de: **RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO**

Elaborado por : **CLEOTILDE ORTENCIA SUÁREZ DELGADO**

1305964593



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

[Firma manuscrita]

AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI

Firma del Registrador (E)

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

