

00000687

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

Número de Tomo:

Número de Inscripción: 12

Número de Repertorio: 2845

Fecha de Repertorio: miércoles, 15 de mayo de 2019

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Folio Inicial: 0

Folio Final: 0

Periodo: 2019

1.- Fecha de Inscripción: miércoles, 15 de mayo de 2019 16 04

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
--------------	----------------------	----------------------------------	--------------	-----------	--------

PROPIETARIO

Natural	0914828801	ZHINDON MACIAS ROXANA EDITH	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1306376607	RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de abril de 2019

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
1082816001	15/05/2019 16 20 13	70764	174 72m2	DEPARTAMENT O 101	Urbano

Linderos Registrales:

Departamento 101 (174.72m2) Ubicado en la Lotizacion Umiña

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 comun en 10.46m

Area Neta 174.72 m2

Alicouta % 0,4883

Area de Terreno: 219,54m2

Area Comun: 134,23m2

Area Total 308,95m2

Dirección del Bien Edificio "RODRIGUEZ VELASCO" Ubicado en la Lotizacion Umiña

Superficie del Bien: 174 72m2

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 12

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 2845

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: miércoles, 15 de mayo de 2019

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1082816002	15/05/2019 16 35-06	70765	183 12M2	DEPARTAMENT O 201	Urbano

Linderos Registrales:

Departamento 201 (183 12m2) Ubicado en la Lotizacion Umiña.

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 183.12m2

Por abajo Lindera con departamento 101 en 183 12m2

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 area 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, desde 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 aéreo

Por Atrás. Lindera con espacio aéreo en 10 64m

Area Neta m2. 183 12m2

Alicuota % 0,5117

Area de Terreno: 230,10m2

Area comun 140,69m2

Area Total: 323,81m2

Dirección del Bien Edificio "RODRIGUEZ VELASCO" Ubicado en la Lotizacion Umiña

Superficie del Bien: 183 12M2

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1082816000	21/12/2012 0 00 00	38443		LOTE DE TERRENO	Urbano

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

Dirección del Bien: Lotización Umiña de esta Ciudad de Manta

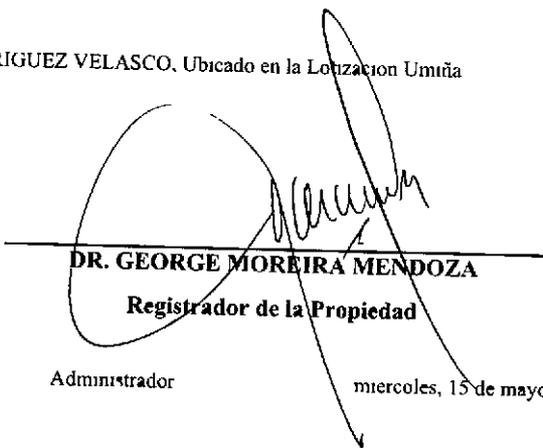
Solvencia EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL

Departamento 101 y 201 del Edificio RODRIGUEZ VELASCO, Ubicado en la Lotizacion Umiña

Lo Certifico


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

00000688



20191308003P00833



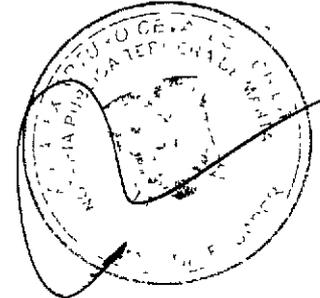
Factura: 003-003-000008888

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

Escritura N°.	20191308003P00833						
ACTO O CONTRATO							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16 DE ABRIL DEL 2019, (14 43)						
OTORGANTES				OTORGADO POR			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306376607	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	ZHINDON MACIAS ROXANA EDITH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0914828601	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN			Cantón		Parroquia		
Provincia			MANTA		MANTA		
MANABI							
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

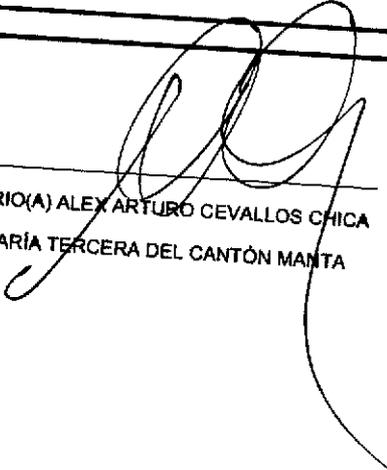
PROTOCOLIZACIÓN 20191308003P00833
 PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE ABRIL DEL 2019, (14 43)
 OTORGA: NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
 NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO. 3
 CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:		DOCUMENTO DE IDENTIDAD		No. IDENTIFICACIÓN
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	CÉDULA		0914828601
ZHINDON MACIAS ROXANA EDITH	POR SUS PROPIOS DERECHOS			

OBSERVACIONES:


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



00000689

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA



2019	13	08	03	P00833
------	----	----	----	--------

**CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO**

“RODRÍGUEZ VELASCO”

OTORGADO A

JAIME ALEJANDRO RODRIGUEZ VELASCO Y

ROXANA EDITH ZHINDON MACIAS

CUANTIA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

P.C.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los dieciséis (16) días del mes de abril del año dos mil diecinueve, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**, comparece: **UNO.-** El señor **RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO** portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero seis tres siete seis seis cero guion siete (130637660-7) y la señora **ZHINDON MACIAS ROXANA EDITH**, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero seis tres siete seis seis cero guion siete (130637660-7), por sus propios y personales derechos; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad Ecuatoriana, mayores de edad, de estado civil casados entre sí; legalmente capaces para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, el cual mediante su autorización ha sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DE MANABÍ - ECUADOR

Civil, documentos que se agregan al presente instrumento; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: “

SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO “RODRIGUEZ VELASCO”**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas.

PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparecen a la Protocolización de esta Escritura el señor **RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO** y la señora **ZHINDON MACIAS ROXANA EDITH**, en su calidad de propietarios del bien inmueble según documentos que se adjuntan como habilitante al presente contrato, hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere.-**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Declaran los comparecientes que son propietarios de un 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.** Con fecha 09 de septiembre del 2005 se encuentra inscrita la escritura pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta el 29 de junio del 2005; b) Dentro del referido bien inmueble se ha construido El Edificio

00000690



“RODRIGUEZ VELASCO ”, conformado por dos plantas, en donde se implanta **EL DEPARTAMENTO 101 (174.72m²)**; consta de sala, cocina, comedor, alacena, dormitorio1 y baño, dormitorio2, dormitorio3 y baño, dormitorio4, 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 74m; **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 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: 174.72m².**

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 183.12m²; **POR ABAJO:** Lindera con departamento 101 en 183.12m²; **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

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica

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, desde 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 aéreo ,POR ATRÁS: Lindera con espacio aéreo en 10.64m, ÁREA: 183.12m2.

TERCERA: DECLARATORIA .- Con fecha seis de febrero del dos mil diecisiete, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, procedió a efectuar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "**RODRIGUEZ VELASCO**", mediante resolución número 001-ALC-M—JOZC-2017, con fecha 16 de abril del 2018 consta resolución número 005-ALC-M-JOZC-2018, que reforma a la resolución número 001-ALC-M—JOZC-2017, cuyos documentos se incorporan como habilitantes - **CUARTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden.- **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento.” (Firmado) por la AB INGRID MARIANELA RODRÍGUEZ VELASCO, MAT NO. 13-2012-289 F.A.M. Hasta aquí el contenido de la minuta, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de **CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO**, se observaron todos y cada uno de los

00000691



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

000022219

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: C.31 B. UMIÑA
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA
CAJA: 10/04/2019 12:23:20
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: martes, 9 de julio de 2019

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

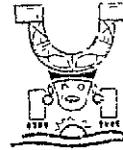
ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



ORIGINAL CLIENTE

00000692

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0127853

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

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

Manta, miércoles 10 abril 2019 de 20



VALIDO PARA LA CLAVE:

Clave catastral Dirección	Porcentaje
1-08-28-16-000 CALLE 31 BARRIO UMIÑA	100,00%

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



00000693

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Nº

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

URBANA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION

perteneciente a RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO

ubicada CALLE 31 BARRIO UMIÑA

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$206537.43 DOSCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE DOLARES CON 43/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado:  JOSE ZAMBRANO



Manta, 10 DE ABRIL DEL 2019


Director Financiero Municipal



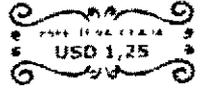
00000694

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALÚO



N° 00160307

N° ELECTRÓNICO : 66231

Fecha: Miércoles, 10 de Abril de 2019

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-08-28-16-000

Ubicado en: CALLE 31 BARRIO UMIÑA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 449 64 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1306376607	RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 57,380.14

CONSTRUCCIÓN: 149,157.29

AVALÚO TOTAL: 206,537 43

SON: DOSCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES CON CUARENTA Y TRES 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)



Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



V11995UMLNVH

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR



Impreso por alarcon santos mercedes judith , 2019-04-10 15 56 09



1945

1946



Manta-EP

00000695



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

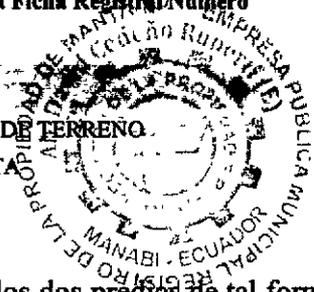
Ficha Registral-Bien Inmueble
38443

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. SOLYENCIA: 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		
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	5 03/ene./2013		

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 3] **COMPRA VENTA**

escrito 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:



03 JUN. 2016

Registro Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

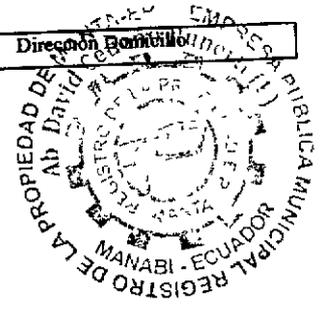
Dos lotes de terrenos. **PRIME LOTE:** ubicado en la Actual Calle Treinta y Seis del Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas, Por el frente, con siete metros, sesenta centímetros y calle pública, por atrás, cinco metros y treinta centímetros 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

00000696

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.

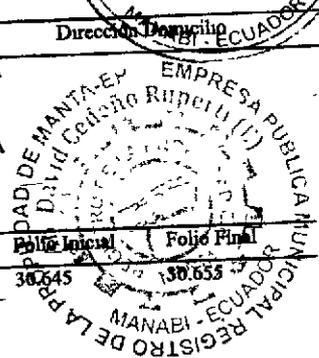
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

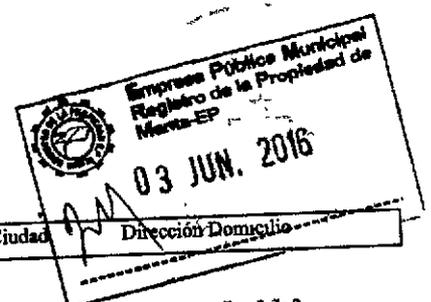
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR

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

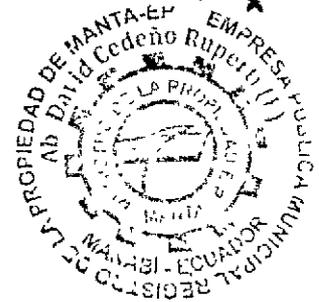
Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio



00000697

Manta-EP

DEUDOR	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

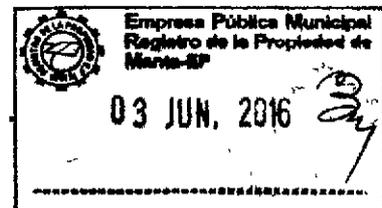
1305964593



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

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

[Firma manuscrita]
DR. JOSE DAVID CEDENO RUPERTI
 Registrador (E)



2001

2001



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306376607

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 17 DE MARZO DE 1979

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO COMERCIAL

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ROXANA EDITH ZHINDON MACIAS

Fecha de Matrimonio: 5 DE MAYO DE 2012

Nombres del padre: JAIME ANTONIO RODRIGUEZ MARTINEZ

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: BESSY MARIANA VELASCO SUSSMAN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE MAYO DE 2012

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha 16 DE ABRIL DE 2019

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



N° de certificado. 190-216-54168



190-216-54168

Lcdo. Vicente Tatano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0914828801

Nombres del ciudadano: ZHINDON MACIAS ROXANA EDITH



Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/TARQUI

Fecha de nacimiento: 11 DE FEBRERO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA



Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.ADMINISTRACION

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO

Fecha de Matrimonio: 5 DE MAYO DE 2012

Nombres del padre: ZHINDON GARCIA MANUEL AUGUSTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MACIAS ZAMBRANO ROSA ARACELLY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE AGOSTO DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE ABRIL DE 2019

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

N° de certificado: 193-216-54119



193-216-54119

Lcdo. Vicente Taiano G

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00000700

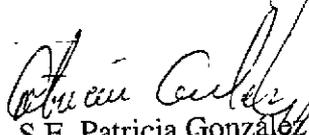
No. 260-SM-E-PGL
Manta, 15 de Febrero de 2017

Señor
Jaime Alejandro Rodríguez Velasco
Ciudad

De mi consideración:

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,


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

Elab. María Mendoza
Revisado por Abg. Oliver Fienco





00000701

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-

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

00000702

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,



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

00000703

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 uso de las atribuciones conferidas en el Art 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta

RESUELVE

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 las normas expuestas en la presente resolución, y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial - Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, 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 firmado en el despacho de la Alcaldía a los seis días del mes de febrero del dos mil diecisiete.

ING. JORGE ZAMBRANO CEPEDA
ALCALDE DEL CANTON MANTA



Elab. Ab. Verónica Macías Vélez
Revisado por: Dr. Arturo Acuña Villamar - Procurador Síndico Mupal

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

00000704

No. 224-SM-E-PGL
Manta, 25 de Abril de 2018

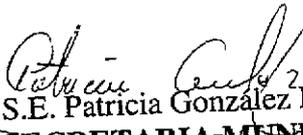
Señor
Jaime Alejandro Rodríguez Velasco
Ciudad

De mi consideración:

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.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,


S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)
Elab. María Mendoza



00000705

**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



00000706

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 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. Rodriguez 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 Rodriguez 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. Rodriguez Velasco Alejandro de que se le apruebe el Régimen de Propiedad Horizontal, el bien de su propiedad denominado “Edificio Rodriguez 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.



00000707

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 mil dieciocho


ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DEL CANTON MANTA
Municipio de Zambrano



00000708

**EDIFICIO
RODRIGUEZ
VELASCO**



00000709



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.

00000710

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.



00000711

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:

00000712

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 19.74m.

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 el 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 el 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, desde este punto gira hacia atrás en 0.39, desde este punto gira hacia el

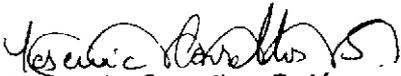
00000713

EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1082816001	DEPARTAMENTO 101
1082816002	DEPARTAMENTO 201

EL CÓDIGO CATASTRAL 1082816000 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 Solórzano
MANTA, MAYO 08/2019

00000714

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 ✓

G.O. SERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
P.H. # 04-DES.ADP No. 001-ALL-17
APROBACIÓN DE: 2026-2017

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

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA 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



00000715

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 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



00000716



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,

00000717

- 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 adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea,
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los 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.



00000718



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

00000719



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 cuando 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

00000720



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 período

00000721

- 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 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.

00000722

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 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 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



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "RODRIGUEZ VELASCO"

00000723

- 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 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. 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

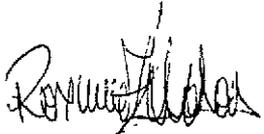
Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes

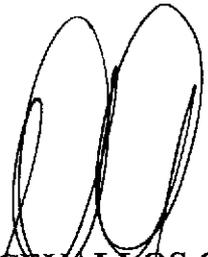


00000724

preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

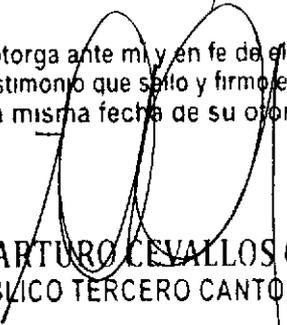

f) **Rodríguez Velasco Jaime Alejandro**
c.c. 130637660-7


f) **Zhindon Macias Roxana Edith**
c.c. 0914828801


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA




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


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTÓN MANTA



00000725

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta gob ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

12

Número de Repertorio:

2845

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 Quince de Mayo de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 12 celebrado entre

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0914828801	ZHINDON MACIAS ROXANA EDITH	PROPIETARIO
1306376607	RODRIGUEZ VELASCO JAIME ALEJANDRO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	1082816000	38443	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 201	1082816002	70765	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101	1082816001	70764	PROPIEDAD HORIZONTAL

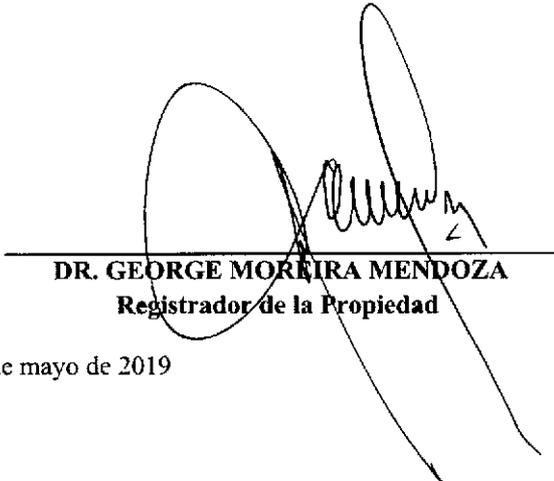
Observaciones:

Libro . PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 15-may./2019

Usuario: marcelo_zamora1



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, miércoles, 15 de mayo de 2019