

00002549

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av Malecón y Calle 20 - Mall del Pacifico

Telf 053 702602

www.registromanta.gob.ec

**Acta de Inscripción****Registro de:** PROPIEDADES HORIZONTALES**Naturaleza Acto:** CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**Número de Tomo:****Folio Inicial:** 0**Número de Inscripción:** 36**Folio Final:** 0**Número de Repertorio:** 7616**Periodo:** 2019**Fecha de Repertorio:** martes, 24 de diciembre de 2019**1.- Fecha de Inscripción:** martes, 24 de diciembre de 2019 09 19**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	1302140775	SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1300748876	MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original NOTARIA SEXTA

Nombre del Cantón MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia lunes, 16 de diciembre 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
	18/09/2019 9 24 25	72243		LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Lote de terreno signado con el número TRECE. Manzana "M" ubicado en la Urbanización Los Algarrobos de esta Ciudad de Manta, dentro de los siguientes linderos y medidas. NORTE: Nueve metros y lindera con la avenida treinta. SUR: Nueve metros treinta centímetros lindera con la Lotización Luis Arboleda Martínez. ESTE: Veinte metros y lindera con el lote catorce. OESTE: Veintidós metros y lindera con el lote número doce, con una superficie total de CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON QUINCE CENTIMETROS CUADRADOS

Dirección del Bien Urbanización Los Algarrobos

Solvencia EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1083408001	24/12/2019 9 25 27	73051		DEPARTAMENT	Urbano
				O 001	

Linderos Registrales:

Departamento 001 del Edificio Macías Santana, ubicado Urbanización Los Algarrobos de la parroquia y Canton Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos:

3.1. Planta Baja Ubicado sobre el nivel +0,18 del Edificio

3.1.1. Departamento 001 (62,03M2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes. Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, un Baño y un Patio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común terraza en 62,03m2

Por abajo: lindera con terreno edificio en 62,03m2

Por el Norte: lindera con área común circulación y escalera en 9,05m.

Por el Sur: lindera con límite planta baja en 9,30m.

Impreso por: yoyi_cevallos

Administrador

Revisión jurídica por

JUANA MONSERRATE ESPINALES
SORNOZA

Inscripción por

YOYI ALEXA CEVALLOS BRAVO

martes, 24 de diciembre de 2019

Pag 1 de 3

Registro de: PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 36

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 7616

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: martes, 24 de diciembre de 2019

Por el Este linder con límite planta baja en 5,85m.

Por el Oeste linder con límite planta baja en 7,85m.

Área neta M2 62,03 Alicuota % 0.2240 Área de Terreno M2 43,04 Área Comun M2 48,46 área total 110,49

Dirección del Bien EDIFICIO MACIAS SANTANA URBANIZACION LOS ALGARROBOS

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1083408002	24/12/2019 9 35 47	73052		DEPARTAMENT	Urbano O 002

Linderos Registrales:

Departamento 002 Edificio Macias Santana ubicado Urbanización Los Algarrobos de la parroquia y Canton Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos:

3.1. Planta Baja Ubicado sobre el nivel +0,18 del Edificio.

3.1.2. DEPARTAMENTO 002 (77,70m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, tres Dormitorios, dos Baño y un Porch, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linder con Departamento 101 en 77,70m2

Por abajo linder con terreno edificio en 77,70m2

Por el Norte linder con área común circulación en 7,00m

Por el Sur: linder con área común circulación en 7,00m.

Por el Este: linder con área común circulación en 11,10m.

Por el Oeste linder con área común circulación en 11,10m

Área neta M2 77,70 Alicuota % 0.2806 Área de Terreno M2 53,92 Área Comun M2 60,70 Área total M2 138,40

Dirección del Bien: EDIFICIO MACIAS SANTANA URBANIZACION LOS ALGARROBOS

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1083408003	24/12/2019 9 42:36	73053		DEPARTAMENT	Urbano O 101

Linderos Registrales:

Departamento 101 del Edificio Macias Santana ubicado Urbanización Los Algarrobos de la parroquia y Canton Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos:

3.2 PRIMERA PLANTA ALTA Ubicado sobre el Nivel + 2,88 del Edificio

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 (84,70m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, dos Baños, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba linder con Departamento 201 y terraza común en 84,70m2

Por abajo linder con Departamento 002 y área común circulación en 84,70m2

Por el Norte linder con vacío hacia área común circulación en 7,00m.

Por el Sur: linder con vacío hacia área común circulación en 7,00m

Por el Este linder con vacío hacia área común circulación en 12,10m

Por el Oeste linder con vacío hacia área común circulación en 12,10m.

Área Neta M2 84,70 Alicuota % 0,3058 Área de Terreno m2 58,76 Área Común M2 66,16 Área total M2 150,86

Dirección del Bien: EDIFICIO MACIAS SANTANA Urbanización Los Algarrobos

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1083408004	24/12/2019 9 45 10	73054		DEPARTAMENT	Urbano O 201

Impreso por: yoyi_cevallos

Administrador

Revisión jurídica por

JUANA MONSERRATE ESPINALES
SORNOZA

Inscripción por

YOYI ALEXA CEVALLOS BRAVO

martes, 24 de diciembre de 2019

Pag 2 de 3

00002550

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 36

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 7616

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: martes, 24 de diciembre de 2019

Linderos Registrales:

Departamento 201 del Edificio Macias Santana ubicado Urbanización Los Algarrobos de la parroquia y Canton Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos.

3 3 Segunda Planta Alta, ubicado sobre el Nivel + 5,94 del Edificio

3.3.1. Departamento 201 (52,52M2)

3.3 1.- DEPARTAMENTO 201 (52,52m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios y un Baño, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba linder con terraza común en 52,52m2

Por abajo linder con Departamento 101 en 52,52m2

Por el Norte linder con área común terraza en 5,30m., desde este punto gira hacia el Suroeste en 0,85m

Por el Sur: linder con vacío hacia área común circulación en 7,00m

Por el Este linder con vacío hacia área común circulación en 8,60m

Por el Oeste: linder con vacío hacia área común circulación y área común terraza, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,55m, desde este punto gira hacia el Este en 0,35m, desde este punto gira hacia el Norte en línea curva en 1,20m, desde este punto continúa hacia el Norte en 5,70m

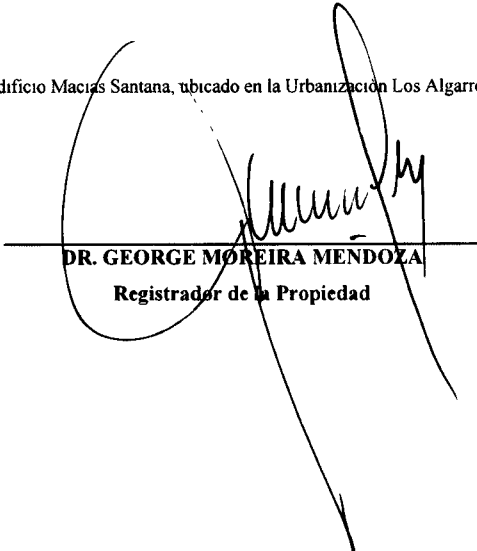
Área Neta M2 52,52 Alicuota % 0,1896 Área de Terreno M2 36,43 Área Común M2 41,02 Área total M2 93,54

Dirección del Bien: EDIFICIO MACIAS SANTANA Urbanización Los Algarrobos

5.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio Macias Santana, ubicado en la Urbanización Los Algarrobos de esta ciudad de Manta

Lo Certifico


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Impreso por yoyi_ceillos

Administrador

Revisión jurídica por

JUANA MONSERRATE ESPINALES
SORNOZA

Inscripción por

YOYI ALEXA CEVALLOS BRAVO

martes, 24 de diciembre de 2019

Pag 3 de 3

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO
00002551

ESCRITURA PÚBLICA

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
EDIFICIO "MACIAS SANTANA" Y PROTOCOLIZACION
DE PLANOS**

QUE OTORGAN:

**RAMON HERACLITO MACIAS DELGADO Y
NELLY MARGARITA SANTANA CARRILLO**

CUANTIA: INDETERMINADA

ESCRITURA NÚMERO: 20191308006P03652

AUTORIZADA 16 DE DICIEMBRE DEL 2019

COPIA: SEGUNDA

DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

00002552



Factura: 002-003-000010888

20191308006P03652



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20191308006P03652						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16 DE DICIEMBRE DEL 2019, (15:34)						
TORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300748876	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302140775	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABÍ		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PROTOCOLIZACIÓN 20191308006P03652

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE DICIEMBRE DEL 2019, (15:34)

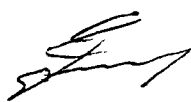
OTORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300748876
SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302140775




NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas

NOTARIO

00002553



1 ...rio

2

3

4

5 ESCRITURA NUMERO 20191308006P03652

6 FACTURA NUMERO: 002-003-000010888

7

8

9

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "MACIAS SANTANA" Y**

10

11

12

PROTOCOLIZACION DE PLANOS:

13

14

QUE OTORGAN:

15

RAMON HERACLITO MACIAS DELGADO Y

16

NELLY MARGARITA SANTANA CARRILLO.-

17

18

CUANTIA: INDETERMINADA

19

20

DI 2 COPIAS

21

22

*****IELG*****

23

24 En la ciudad de Manta, Cabecera del cantón del mismo nombre,

25 Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día dieciséis de

26 diciembre del año dos mil diecinueve, ante mí DOCTOR JOSE

27 LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO SEXTO DEL

28 CANTON MANTA, Comparecen, los cónyuges señores: RAMON





1 HERACLITO MACIAS DELGADO, con cédula de ciudadanía número:
2 uno tres cero cero siete cuatro ocho ocho siete guión seis y NELLY
3 MARGARITA SANTANA CARRILLO, casados entre sí, con cédula
4 de ciudadanía número: uno tres cero dos uno cuatro cero siete siete
5 guión cinco, ambos por sus propios derechos, quienes para efectos
6 de notificaciones consignan los siguientes datos. DIRECCION: /
7 Urbanización Los Algarrobos de esta ciudad de Manta, Teléfono: /
8 0994035479. Los comparecientes son de nacionalidad
9 ecuatoriana, mayores de edad, hábiles y capaces para contratar y
10 poder obligarse, portadores de sus cédulas de ciudadanías y
11 certificados de votación cuyas copias fotostáticas se agregan a este
12 registro y que me fueron presentadas en virtud de lo cual, de
13 conocerlos a todos Doy Fe. Bien instruidos del resultado y efectos
14 de la Escritura de Declaratorio de Propiedad Horizontal y
15 Protocolización de Planos, que proceden a celebrar con libertad y
16 capacidad civil necesaria y examinados que fueron de que
17 proceden sin temor reverencial, coacción, seducción promesas o
18 amenazas de índole alguna, los otorgantes me entregan una
19 minuta para que sea elevada a escritura pública, la misma que
20 copiada literalmente es como sigue: SEÑOR NOTARIO. - En el
21 Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la
22 presente Minuta de DECLARATORIA DE PROPIEDAD
23 HORIZONTAL Y PROTOCOLIZACION DE PLANOS DEL
24 EDIFICIO DENOMINADO "MACIAS SANTANA", que se contiene
25 al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTE.-
26 Comparecen a la celebración de esta Escritura, los /cónyuges
27 señores: RAMON HERACLITO MACIAS DELGADO y NELLY /
28 MARGARITA SANTANA CARRILLO, por sus propios y personales



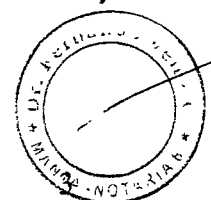
NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

00002554



1 derechos, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en
2 derecho se requiere.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Con fecha
3 nueve de mayo de mil novecientos ochenta y seis, se encuentra
4 inscrita la escritura pública de Compraventa-Mutuo con Seguro de
5 Desgravamen, autorizada el treinta de abril de mil novecientos
6 ochenta y seis, ante la Notaría Pública Tercera del Cantón Manta,
7 donde el Banco de los Andes C.A., vende a favor de los cónyuges
8 señores: Ramón Heráclito Macías Delgado y Nelly Margarita Santana
9 Carrillo; Con fecha ocho de diciembre del año dos mil tres tiene
10 inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, Cancelación
11 de Hipoteca, celebrada en la Notaría Sexta del Cantón Portoviejo el
12 veintisiete de noviembre del año dos mil tres. Con fecha veintinueve
13 de noviembre del año dos mil diecinueve, tiene inscrito en el Registro
14 de la Propiedad del Cantón Manta, Resolución Ejecutiva No. MTA-
15 2019-ALC-126 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad
16 Horizontal, emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado
17 Municipal del Cantón Manta el veintiséis de noviembre del año dos
18 mil diecinueve. Bien inmueble consistente en un lote de terreno
19 signado con el Número TRECE de la Manzana "M", ubicado en la
20 Urbanización Los Algarrobos de la Parroquia y Cantón Manta, el
21 mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL NORTE,
22 nueve metros y lindera con la Avenida Treinta; POR EL SUR, nueve
23 metros treinta centímetros y lindera con La Lotización Luís Arboleda
24 Martínez; POR EL ESTE, veinte metros y lindera con el Lote Número
25 Catorce; y, POR EL OESTE, veintidós metros y lindera con el Lote
26 Número Doce, teniendo una superficie total de: CIENTO NOVENTA Y
27 DOS METROS CUADRADOS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS, en
28 el cual se ha construido el Edificio denominado ("MACIAS





1 SANTANA”).- Bien inmueble que se encuentra libre de gravamen.-
2 **TERCERA: DECLARATORIA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado
3 del cantón Manta, a través de su Representante Legal, el señor
4 Alcalde, Abogado AGUSTIN ANIBAL INTRIAGO QUIJANO, procedió a
5 efectuar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio
6 denominado “EDIFICIO MACIAS SANTANA” de propiedad de los
7 cónyuges señores: Ramón Heráclito Macías Delgado y Nelly Margarita
8 Santana Carrillo, signado con el Lote Número TRECE de la Manzana
9 M de la Urbanización Los Algarrobos, ubicado en la Avenida 31 de
10 la Parroquia y Cantón Manta, Según Informe No. MAT-PS-2019-
11 0348-I de fecha 18 de noviembre del año 2019, el mismo que es
12 suscrito por el Abogado David Arturo Villarroel Vera; y, Mediante
13 Resolución Ejecutiva No. MAT-2019-ALC-126, de fecha veinte de
14 noviembre del año dos mil diecinueve, donde se aprueba la
15 Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio “MACIAS
16 SANTANA”. **CUARTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta
17 a los comparecientes y portadores de las copias certificadas de
18 esta escritura para que soliciten la inscripción en el Registro de
19 la Propiedad del cantón Manta.- **LAS DE ESTILO.-** Sírvasse usted señor
20 Notario, incorporar las demás cláusulas de estilo para la perfecta
21 validez del presente instrumento. (Firmado) Abogada Iris León
22 Gorozabel, Matrícula Número 13-2009-143 del Foro de Abogados.-
23 Hasta aquí la minuta. Los otorgantes se afirman y ratifican el
24 contenido íntegro de la minuta preinserta, la misma que queda
25 elevada a escritura pública para que surta todos los efectos legales
26 declarados en ella. De la misma manera se protocolizan los planos
27 y el reglamento interno que se incorpora al Régimen de Propiedad
28 Horizontal mediante la correspondiente Declaratoria de Resolución



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

00002555

Ficha Registral-Bien Inmueble
72243

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19026670

Certifico hasta el día de hoy 11/12/2019 10:19:18:

INFORMACION REGISTRAL

Tipo de Bien: LOTE DE TERRENO

Código Catastral: N/D

Fecha Apertura: miércoles, 18 de septiembre de 2019

Cantón: MANTA

Parroquia: MANTA

Barrio-Sector: N/D

Avenida: N/D

Calle: N/D

Dirección del Bien: Urbanización Los Algarrobos

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno signado con el número TRECE, Manzana "M" ubicado en la Urbanización Los Algarrobos de esta Ciudad de Manta, dentro de los siguientes linderos y medidas. NORTE: Nueve metros y lindera con la avenida treinta. SUR: Nueve metros treinta centímetros lindera con la Lotización Luis Arboleda Martínez. ESTE: Veinte metros y lindera con el lote catorce. OESTE: Veintidós metros y lindera con el lote número doce, con una superficie total de CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON QUINCE CENTIMETROS CUADRADOS.

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y	Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	622	09 may /1986	1 694	1 696
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	114	29/nov..2019	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRAVENTA

Inscrito el : viernes, 09 de mayo de 1986 //

Número de Inscripción: 622

Folio Inicial: 1694

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 969

Folio Final: 1696

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de abril de 1986 //

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA - MUTUO CON SEGURO DE DESGRAVAMEN. Lote de terreno signado con el número TRECE, Manzana "M" ubicado en la Urbanización Los Algarrobos de esta Ciudad de Manta, dentro de los siguientes linderos y medidas. NORTE: Nueve metros y lindera con la avenida treinta. SUR: Nueve metros treinta centímetros lindera con la Lotización Luis Arboleda Martínez. ESTE: Veinte metros y lindera con el lote catorce. OESTE: Veintidós metros y lindera con el lote número doce, con una superficie total de CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON QUINCE CENTIMETROS CUADRADOS. Con fecha Mayo 09 de 1.986 bajo el Nro. 1.189 se encuentra inscrita Mutuo Con seguro de desgravamen, a Favor del IESS. Posteriormente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha Diciembre 08 del 2003, mediante escritura autorizada en la notaria Sexta de Portoviejo el 27 de Noviembre del 2003, cancelación anticipada, c.c. número 20178 del 2003.1014.- No debe cuenta corriente- No tiene convenio de Mora, el préstamo ha sido cancelado anticipadamente la propiedad no se constituye en Patrimonio Familiar.

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

Calidad	Nombres y o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
---------	--------------------------	--------------	--------

Certificación impresa por: maria_cedeno

Ficha Registral: 72243

miércoles, 11 de diciembre de 2019 10:1

Pag 1 de 3



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de

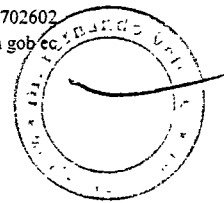
Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacifico

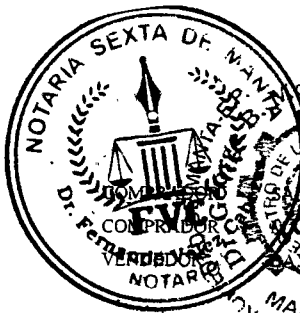
Telf 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Fecha 11 DIC 2019

HORA:





COMPRADOR: SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA
 VENDEDOR: MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO
 BANCO DE LOS ANDES C A

CASADO(A) MANTA
 CASADO(A) MANTA
 MANTA

Registro de : OFICIOS RECIBIDOS

[2 / 2] RESOLUCION

Inscrito el : viernes. 29 de noviembre de 2019 //

Número de Inscripción: 114

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7072

Folio Final: 1

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes. 26 de noviembre de 2019 //

a.- Observaciones:

Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-126 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Macias Santana" Oficio MTA-2019-SC-946 Manta, Noviembre 26 del 2019. Resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "Macias Santana" de propiedad de los Sres. Ramón Heraclito Macías Delgado y Nelly Margarita Santana Carrillo, bien que se encuentra ubicado en el lote 13 de la Mz M de la Urbanización Los Algarrobos, ubicado en la Av. 31 de la parroquia y Cantón Manta, que posee un área de 192,15M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIO	SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO	NO DEFINIDO	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
OFICIOS RECIBIDOS	1
<< Total Inscripciones >>	2

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

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

Emitido a las : 10:19:19 del miércoles, 11 de diciembre de 2019

A petición de: MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO

Elaborado por : MARIA ASUNCIÓN CEDENO CHAVEZ

1306998822

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

Válido por 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 de Manta.



Fecha 11 DIC 2019 10RA

00002556

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



ESPACIO EN
BLANCO

Puede verificar la validez de este documento ingresando a:
www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos
o leyendo el código QR.
Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas

Código Seguro de Verificación (CVS)



72243



Certificación impresa por: maria_cedeno
Ficha Registral: 72243
miércoles, 11 de diciembre de 2019 10:1
Pag 3 de 3

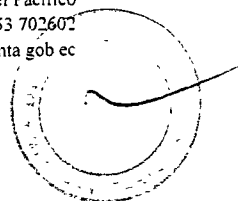


Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de Manta-EP

Malecon y Calle 20 - Mall del Pacifico
Telf 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Fecha 11 DIC 2019



N° 122019-006424

Manta, miércoles 04 diciembre 2019



**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

Adopción del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería Municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO** con cédula de ciudadanía No. **1300748876**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 04 febrero 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



16465ETOUBO1

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <http://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



00002557

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 122019-006968

N° ELECTRÓNICO : 202279

Fecha: 2019-12-11

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales 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: 1-08-34-08-000

Ubicado en: AVENIDA 31 Y CALLE 20 CIUDADELA LOS ALGARROBOS LOTE 13 MZ M.

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 192.15 m²

PROPIETARIOS

D...mento	Propietario
1300748876	MACIAS DELGADO-RAMON HERACLITO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 13,164.71

CONSTRUCCIÓN: 135,765.12

AVALÚO TOTAL: 148,929.83

SON: CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES 83/100

NOTA: LOS CERTIFICADOS EMITIDOS CON FECHAS ANTERIORES DEL 15 DE MAYO DEL 2019 QUEDAN ANULADOS ANTES DE LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO.

"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 2017, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: jueves 11 junio 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



1700910TNUZI

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <http://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2019-12-12 11:25:05

Nº 122019-007018

Manta, jueves 12 diciembre 2019

3



**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-08-34-08-000 perteneciente a MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO con C.C. 1300748876 ubicada en AVENIDA 31 Y CALLE 20 CIUDADELA LOS ALGARROBOS LOTE 13 MZ M. BARRIO LOS ALGARROBOS PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$148,929.83 CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES 83/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 11 enero 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



17060Z3LYVNY

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <http://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





OFICIO MTA-2019-SC-946
Manta, 26 de Noviembre de 2019

Señores
Ramón Heráclito Macías Delgado
Nelly Margarita Santana Carrillo
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo copia de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-126 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "**MACIAS SANTANA**", de propiedad de los Sres. Ramón Heráclito Macías Delgado y Nelly Margarita Santana Carrillo, ubicado en el lote 13 de la manzana M de la Urbanización Los Algarrobos, perteneciente a la Parroquia Manta y Cantón Manta.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO DE CONCEJO GENERAL



Elaborado por:	Maria Mendoza -Analista de Secretaria
No. Trámite Interno:	5417

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-126

DR. RAUL CASTRO FLORES
ALCALDE (S) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN 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. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que** el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: 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;..."*



Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "... 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, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 1 señala. - "...Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. Podrán pertenecer a distintos propietarios..."

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos conndominiales..."

Que la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 manifiesta: "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", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. - Autorización administrativa preliminar. - Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien



inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el gobierno administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo..."

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

Que el Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días Pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, 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 Memorando Nro. MAT-DACPM-2019-662 del 17 de octubre de 2019, suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, informa lo siguiente: "(...) **1.- ANTECEDENTES.** De acuerdo a la Escritura de Compraventa autorizada en la Notaría Tercera de Manta el 30 de abril de 1986 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 09 de mayo de 1986, el señor Ramón Heráclito Macías Delgado y señora Nelly Margarita Santana Carrillo son propietarios de un lote de terreno de 192,15m², lote No. 13 de la manzana M de la urbanización Los Algarrobos, ubicado en la avenida 31 de la Parroquia Manta, posee código catastral 1-08-34-08-000 y Ficha Registral-bien Inmueble 72243 la cual en su parte pertinente señala lo siguiente:....."El predio descrito a la presente fecha se encuentra libre de gravamen...". Sobre este predio los propietarios han construido el Edificio MACIAS SANTANA para cuyo efecto obtuvo los permisos respectivos. Es importante destacar que, en la inspección visual al edificio, se constató que este no presenta inconvenientes técnicos de ninguna índole. **2.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO MACIAS SANTANA:** Se compone de cuatro plantas distribuidos en: planta baja con 2 departamentos, mas su respectiva área comunal, primer piso alto con 1 departamento más su área común, el segundo piso alto con 1 departamento y su área común más la tercera planta destinada para área común, edificio que se encuentra totalmente terminado y habitado. **3.-AREAS GENERALES DEL EDIFICIO MACIAS SANTANA:** área total del terreno: 192,15m², área total de construcción: 493,29m², área neta vendible (departamento): 276,95m², área comunal: 216,34m². **CONCLUSION:** Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª.-De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, y se determina que de acuerdo a lo que señala el artículo 4° del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y por sus consideraciones técnicas, el EDIFICIO MACIAS SANTANA se constituye específicamente en un conjunto de viviendas (departamentos). Con lo expuesto, desde el punto de vista técnico la petición formulada por los señores RAMON HERACLITO MACIAS DELGADO Y NELLY MARGARITA SANTANA CARRILLO, es factible. (...)".

Que Mediante informe N.º MAT-PS-2019-0348-I, de fecha, 18 de noviembre de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Síndico en su parte pertinente expresa: " En virtud de la normativa legal antes expuesta, y acogiendo al informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente atender lo requerido por los Sres. Ramón Heráclito Macías Delgado y Nelly Margarita Santana Carrillo, 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 máxima Autoridad



00002561



del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, de fecha 11 de mayo de 2019, en el ámbito administrativo, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MACIAS SANTANA" de propiedad de los señores RAMON HERACLITO MACIAS DELGADO Y NELLY MARGARITA SANTANA CARRILLO, cuyo bien se encuentra ubicado en el lote 13 de la manzana M de la Urbanización Los Algarrobos, ubicado en la avenida 31 de la parroquia Manta, del cantón Manta con clave catastral # 1-08-34-08-000 que posee un área de 192,15m2.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

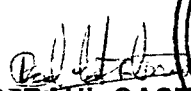
RESUELVE

Primero. - Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "MACIAS SANTANA", de propiedad de los señores Ramón Heráclito Macías Delgado y Nelly Margarita Santana Carrillo, bien que se encuentra ubicado en el lote 13 de la manzana M de la Urbanización Los Algarrobos, ubicado en la avenida 31 de la parroquia Manta, del cantón Manta con clave catastral # 1-08-34-08-000 que posee un área de 192,15m2.

Segundo. - Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Control Territorial; Avalúo, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Gestión Jurídica y la misma se inscriba en el registro de la propiedad de Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento en base los informes emitidos para esta administración.

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

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veinte días del mes de noviembre del dos mil diecinueve.


DR. RAÚL CASTRO FLORES
ALCALDE (S) DE MANTA





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000050883

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

1300748876

C.I./R.U.C.: MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO Y SRA.

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

CIUD. LOS ALGARROBOS AVE 31 Y CALLE 20

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 661800

CAJA: ANITA MENENDEZ

FECHA DE PAGO: 10/12/2019 16:05:17

AREA DE SELLO

[Firma]

DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: lunes, 09 de marzo de 2020

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
**SANTANA CARRILLO
NELLY MARGARITA**

LUGAR DE NACIMIENTO
**MANABI
MANTA
MANTA**

FECHA DE NACIMIENTO **1955-02-25**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **F**
ESTADO CIVIL **CASADO**
**RAMON HERACLITO
MACIAS DELGADO**

Nº **130214077-5**

00002562

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

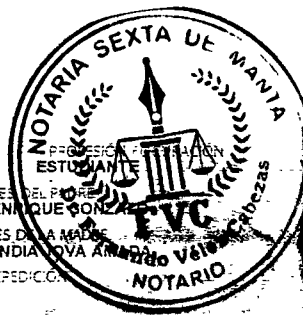
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ESTUDIANTE

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SANTANA MERO ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CARRILLO ANCHUNDIA JOYA AMARILLO VÉLEZ

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**MANTA
2015-04-01**

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-04-01



Y443V3444

000470377



Salud Pública del Ecuador
Dirección Nacional de Discapacidad

CARNÉ DE PERSONA CON DISCAPACIDAD

Apellidos: **MACIAS DELGADO**

Nombres: **RAMON HERACLITO**

CC. **1300748875**

• Tipo de discapacidad **FÍSICA**

• Porcentaje de discapacidad **65 %**

• Grado de discapacidad **GRAVE**

Emitido por: **TORRES ALARCÓN CRISTHIAN ENRIQUE**

Fecha de emisión: **29/11/2019**



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
21-AUG-2019

0005 F
JUNTA NO

0005 - 213
CERTIFICADO NO

1302140775
CEDULA NO

SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA
APELLIDOS Y NOMBRES

1302140775



PROVINCIA: **MANABI**

CANTON: **MANTA**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **1**

PARROQUIA: **MANTA**

ZONA: **3**

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
.....fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta. **16 DIC 2019**

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
**MACIAS DELGADO
RAMON HERACLITO**

LUGAR DE NACIMIENTO
**MANABI
BOLIVAR
CALCETA**

FECHA DE NACIMIENTO **1950-01-26**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **M**
ESTADO CIVIL **CASADO**
**NELLY MARGARITA
SANTANA CARRILLO**

Nº **130074887-6**

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MACIAS CEDENO RAMON ARNALDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
DELGADO ESPINOZA DORA MARIA YOLANDA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**MANTA
2015-08-28**

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-08-28

Y4343V4442

000470377

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

00002563

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación



Número único de identificación: 1300748876

Nombres del ciudadano: MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/BOLIVAR/CALCETA

Fecha de nacimiento: 26 DE ENERO DE 1950

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA

Fecha de Matrimonio: 21 DE MAYO DE 1982

Nombres del padre: MACIAS CEDEÑO RAMON ARNALDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: DELGADO ESPINOZA DORA MARIA YOLANDA

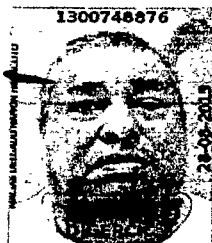
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 28 DE AGOSTO DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE DICIEMBRE DE 2019

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



Propietario

N° de certificado: 196-286-03965



196-286-03965

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Nelly Margarita Santana Carrillo

Número único de identificación: 1302140775

Nombres del ciudadano: SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 25 DE FEBRERO DE 1955

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO

Fecha de Matrimonio: 21 DE MAYO DE 1982

Nombres del padre: SANTANA MERO ENRIQUE GONZALO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: CARRILLO ANCHUNDIA JOVA AMADA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 1 DE ABRIL DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE DICIEMBRE DE 2019

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 192-286-03905



192-286-03905

Karen Berenice Velez Arce

Ldo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00002564

EDIFICIO MACIAS SANTANA

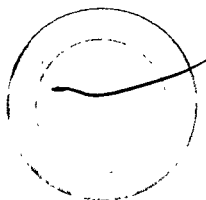


EDIFICIO

MACIAS
MACIAS

SANTANA

EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



RECEIVED

RECEIVED

00002565

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA
DEPARTAMENTO

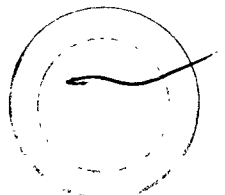
4. INFORMACION PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS



RECEIVED
JAN 12 1964

RECEIVED
JAN 12 1964



1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio.

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el departamento únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

1.5.- ALICUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas y hall.
- c) La estructura o elementos resistentes del edificio.

Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.

- d) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- e) Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- f) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
- g) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable..
- h) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- i) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- j) 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.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total del departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.



RECEIVED
JAN 10 1964
U.S. DEPT. OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D.C.

RECEIVED
JAN 10 1964
U.S. DEPT. OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D.C.

EDIFICIO MACIAS SANTANA

**2.- DATOS GENERALES.-****2.1.- ANTECEDENTES:**

Los cónyuges señora NELLY MARGARITA SANTANA CARRILLO y señor RAMON HERÁCLITO MACÍAS DELGADO son propietarios del EDIFICIO MACIAS SANTANA el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad de los cónyuges Nelly Margarita Santana Carrillo y Ramón Heráclito Macías Delgado, en el que se encuentra implantado el EDIFICIO MACIAS SANTANA posee la clave catastral 1-08-34-08-000, lote # 13 de la manzana M de la urbanización Los Algarrobos y se ubica en la avenida 31 del barrio Los Algarrobos de la parroquia Manta, cantón Manta, el lote de terreno presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Norte): 9,00m.- lindera avenida 31
Atrás (Sur): 9,30m.- lindera lotización Luis Arboleda Martínez
Costado Derecho (Este): 20,00m.- lindera lote 14
Costado Izquierdo (Oeste): 22,00m.- lindera lote # 12
Área: 192,15m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

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

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

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS:**3.1.- PLANTA BAJA:**

Ubicado sobre el nivel +0,18 del edificio sobre el cual se han planificado los Departamentos 001 y 002, mas sus respectivas área común.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 (62,03m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, un Baño y un Patio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común terraza en 62,03m2
 Por abajo: lindera con terreno edificio en 62,03m2
 Por el Norte: lindera con área común circulación y escalera en 9,05m.
 Por el Sur: lindera con límite planta baja en 9,30m.
 Por el Este: lindera con límite planta baja en 5,85m.
 Por el Oeste: lindera con límite planta baja en 7,85m.
 Área: 62,03m2

3.1.2.- DEPARTAMENTO 002 (77,70m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, tres Dormitorios, dos Baño y un Porch, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 101 en 77,70m2
 Por abajo: lindera con terreno edificio en 77,70m2
 Por el Norte: lindera con área común circulación en 7,00m.



UNRECORDED

RECEIVED

EDIFICIO MACIAS SANTANA

Por el Sur: lindera con área común circulación en 7,00m.
 Por el Este: lindera con área común circulación en 11,10m.
 Por el Oeste: lindera con área común circulación en 11,10m.
 Área: 77,70m2.

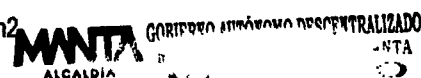
**3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:**

Ubicado sobre el nivel +2,88 del edificio sobre el cual se ha planificado el Departamentos 101, mas sus respectivas área común.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 (84,70m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios, dos Baños, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 201 y terraza común en 84,70m2
 Por abajo: lindera con Departamento 002 y área común circulación en 84,70m2
 Por el Norte: lindera con vacío hacia área común circulación en 7,00m.
 Por el Sur: lindera con vacío hacia área común circulación en 7,00m.
 Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación en 12,10m.
 Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 12,10m.
 Área: 84,70m2.



FECHA: 03 DIC 2019

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +5,94 del edificio sobre el cual se ha planificado el Departamentos 201, mas sus respectivas área común.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 201 (52,52m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Dormitorios y un Baño, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con terraza común en 52,52m2
 Por abajo: lindera con Departamento 101 en 52,52m2
 Por el Norte: lindera con área común terraza en 5,30m., desde este punto gira hacia el Suroeste en 0,85m.
 Por el Sur: lindera con vacío hacia área común circulación en 7,00m.
 Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación en 8,60m.
 Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación y área común terraza, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en línea curva en 1,20m., desde este punto continúa hacia el Norte en 5,70m.

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).**

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL m2
PLANTA BAJA	+0,18	139,73	52,42	192,15
1ª PLANTA ALTA	+2,88	84,70	60,33	145,03
2ª PLANTA ALTA	+5,94	52,52	33,69	86,21
3ª PLANTA ALTA	+9,00	00,00	69,90	69,90
TOTAL		276,95	216,34	493,29

4.2.- AREAS GENERALES:

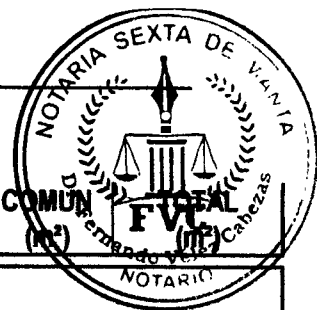
4.2.1. Área Total de terreno: 192,15m2
 4.2.2. Total de construcción: 493,29m2
 4.2.3. Total de Área Común: 216,34m2
 4.2.4. Área Neta Vendible: 276,95m2.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

EDIFICIO MACIAS SANTANA

**5.- CUADRO DE ALICUOTAS:**

DEPARTAMENTOS	NETA (m ²)	ALICUOTA %	TERRENO (m ²)	COMUN (m ²)	
EDIFICIO MACIAS SANTANA					
DEPARTAMENTO 001	62,03	0,2240	43,04	48,46	110,49
DEPARTAMENTO 002	77,70	0,2806	53,92	60,70	138,40
DEPARTAMENTO 101	84,70	0,3058	58,76	66,16	150,86
DEPARTAMENTO 201	52,52	0,1896	36,43	41,02	93,54
TOTALES	276,95	1,0000	192,15	216,34	493,20

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 001	22,40
DEPARTAMENTO 002	28,06
DEPARTAMENTO 101	30,58
DEPARTAMENTO 201	18,96
TOTAL	100,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESARROLLADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO

FECHA: 03 DIC 2019 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO MACIAS SANTANA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**Considerando:**

Que el Edificio denominado MACIAS SANTANA, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el predio de clave catastral # 1-08-34-08-000 ubicado en la avenida 31 de la urbanización Los Algarrobos de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y tres plantas altas con sus respectivos. Edificio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

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

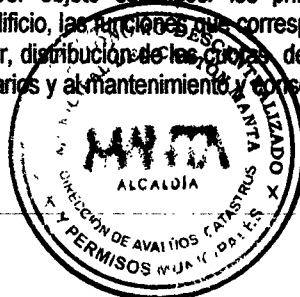
Que la Asamblea de Copropietarios del Edificio MACIAS SANTANA, celebrada el día ... de del 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO MACIAS SANTANA**CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

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

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



STAMPED

100-443886-100



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

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

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

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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

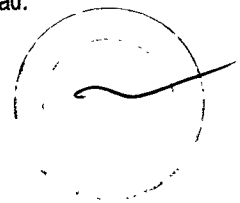
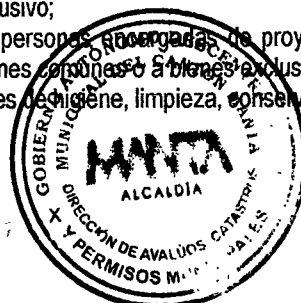
Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

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

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

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-

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

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Edificio MACIAS SANTANA, las áreas de circulación exterior, escaleras, lobbys, y áreas verdes.

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio MACIAS SANTANA, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del Edificio MACIAS SANTANA, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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



BLANK



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

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

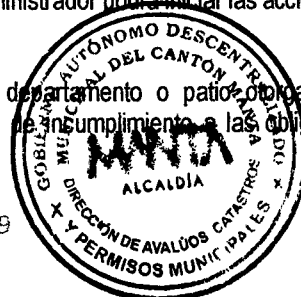
Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos. El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del edificio.

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

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

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento o patio otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos,



PRIMA EDITION



asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes de finalizar, por haber terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

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

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

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

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

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



WOMAN ENGLAND



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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al edificio.

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

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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

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

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

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

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



MANABRANCO



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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

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

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

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

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

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



PAGINA EN BLANCO



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

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

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

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

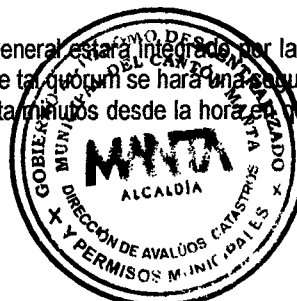
Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario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

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

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

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

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



PAGINA EN BLANCO



primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su representante o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;



PAGINA EN BLANCO



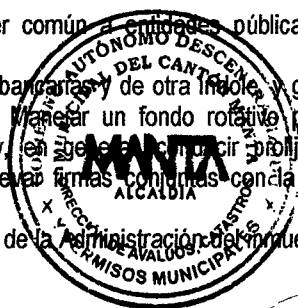
d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

- a) Administrar los bienes comunes del edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y en su caso, emitir póliza y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas connotas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;



RECEIVED



- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del edificio.

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del edificio MACIAS SANTANA, celebrada el de del 2019.


Ing. Pastor Ávila Borgia
REGISTRO SENESCYT
RESPONSABLE TECNICO

PAGINA EN BLANCO

EDIFICIO MACIAS SANTANA**00002580**

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1083408001	DEPARTAMENTO 001
1083408002	DEPARTAMENTO 002
1083408003	DEPARTAMENTO 101
1083408004	DEPARTAMENTO 201

EL CÓDIGO 1083408000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 04 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.

MANTA, DICIEMBRE 16/2019



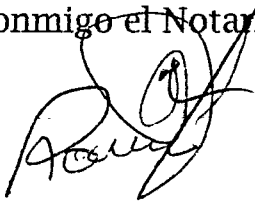


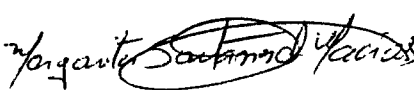
NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

00002581

expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta que también queda protocolizada. Y leída que fue esta escritura por mí el Notario a los otorgantes, éstos la aprueban y se ratifican, firmando conmigo el Notario, en unidad de acto, de todo lo cual DOY FE.-


RAMON HERACLITO MACIAS DELGADO
C.C. No. 130074887-6

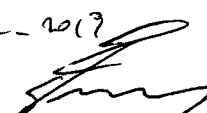

NELLY MARGARITA SANTANA CARRILLO
C.C. No. 130214077-5




DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIA SEXTA CANTON MANTA

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta SEGUNDA copia que la sello, signo y firmo.

Manta, a 16-12-2017


Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA

El nota....

5

00002582

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

36

Número de Repertorio:

7616

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 Veinte y cuatro de Diciembre de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 36 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1302140775	SANTANA CARRILLO NELLY MARGARITA	PROPIETARIO
1300748876	MACIAS DELGADO RAMON HERACLITO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 201	1083408004	73054	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101	1083408003	73053	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 002	1083408002	73052	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 001	1083408001	73051	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO		72243	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 24-dic./2019

Usuario: yoyi_cevallos

Revisión jurídica por: JUANA MONSERRATE ESPINALES SORNOZA

Inscripción por: YOYI ALEXA CEVALLOS BRAVO

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 24 de diciembre de 2019

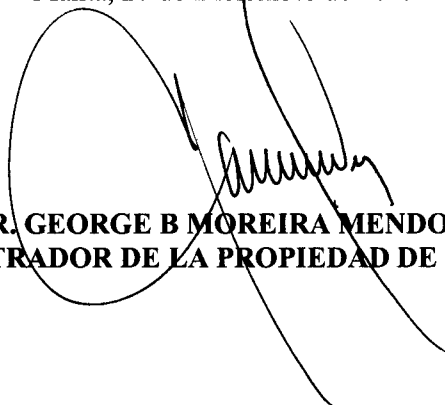
martes, 24 de diciembre de 2019

Page 1 of 1

00002583

CERTIFICO: QUE EN LA PRESENTE FECHA SE HAN
REALIZADO 36 (TREINTA Y SEIS). ANOTACIONES
CORRESPONDIENTES AL **REGISTRO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**. ESTE LIBRO SE CIERRA EN ESTA FECHA

Manta, 27 de Diciembre de 2019

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name and title of the official.

DR. GEORGE B MOREIRA MENDOZA
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MANTA