



Factura: 001-002-000048989



20191308001P04138



NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20191308001P04138						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16 DE OCTUBRE DEL 2019, (16:06)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301869283	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:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

PROTOCOLIZACIÓN 20191308001P04138

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE OCTUBRE DEL 2019, (16:06)

OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 2

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301869283

OBSERVACIONES:

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPORA A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20191308001P04138
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16 DE OCTUBRE DEL 2019, (16:06)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	www.portalciudadano.manta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	

PROTOCOLIZACIÓN 20191308001P04138

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE OCTUBRE DEL 2019, (16:06)

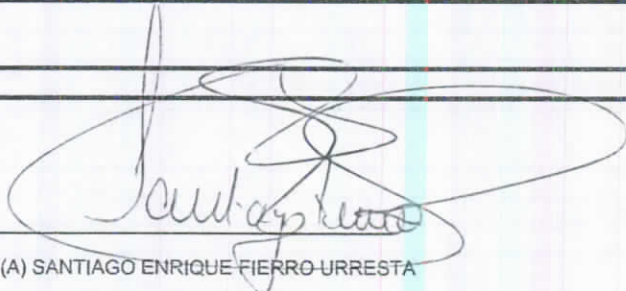
OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 14

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301869283

OBSERVACIONES:



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



**ESCRITURA DE CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO MENDOZA CHAVEZ.-**

**OTORGADO POR LA SEÑORA TERESA MARIANA DE JESUS MENDOZA
CHAVEZ.-**

CUANTIA: INDETERMINADA

DI: 2 COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles dieciséis de octubre del año dos mil diecinueve, ante mí, **ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del Cantón Manta, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, la señora **TERESA MARIANA DE JESUS MENDOZA CHAVEZ**, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad de sesenta y siete años, de ocupación vendedora, con domicilio en la Calle doce y Vía Circunvalación de esta ciudad de Manta, teléfono 0986301564, correo mayte-2907@hotmail.com, hábil en derecho para contratar y contraer obligación, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación cuya copia fotostática

debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura como documento habilitante. Advertido la compareciente por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fue en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como documento habilitante del presente contrato de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "MENDOZA CHAVEZ" bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, la señora **TERESA**



MARIANA DE JESUS MENDOZA CHAVEZ, la compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere.

SEGUNDA: ANTECEDENTES. Declara la compareciente, que es dueña y propietaria de un lote de terreno ubicado sobre la calle doce, sector universidad, con las siguientes medidas y linderos: **Frente:** Ocho metros dos centímetros y lindera con calle doce; **Atrás:** Tres metros ochenta centímetros y propiedad de señora Teresa Mariana de Jesus Mendoza Chavez; **Costado derecho:** Dieciséis metros cuarenta centímetros y propiedad particular. **Costado izquierdo:** Siete metros trece centímetros y lindera con propiedad de la señora Teresa Mariana De Jesus Mendoza Chavez de aquí en angulo de noventa grados hacia la derecha en cuatro metros veintidós centímetros, de aquí en noventa grados hacia atrás en nueve metros veintisiete centímetros.- Area total: 92.30 metros cuadrados.- Este predio fue adquirido por el ex - cónyuge de la compareciente señor Jorge Cadena Santana por compra al señor Ricardo Delgado Aray y cónyuge, según consta del contrato de Compraventa realizado en la Notaria Publica Primera del Cantón Manta el cinco de

agosto de mil novecientos ochenta, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el quince de agosto de mil novecientos ochenta.- De este Predio se ha realizado una venta con un área de doscientos cincuenta metros cuadrados.- Con fecha veintisiete de Marzo de mil novecientos noventa y uno se encuentra inscrita Renuncia de Gananciales, dentro del juicio de divorcio a favor de la compareciente señora Teresa Mariana De Jesus Mendoza Chavez, según contrato celebrado en la Notaria Cuarta de Manta el veintidós de marzo de mil novecientos noventa y uno.- Con fecha tres de julio del dos mil diecinueve se encuentra inscrita escritura de subdivisión, contrato celebrado en la Notaria Primera de Manta el uno de julio del dos mil diecinueve.- **TERCERA: DE LA EDIFICACION.-a)** La compareciente en su calidad invocada manifiesta que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de antecedentes, se ha construido un edificio al que se ha denominado "EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ" ubicado en la calle doce Vía San Mateo de la parroquia y cantón Manta, Sobre este predio la propietaria ha construido el edificio denominado "EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ", mismo que se encuentra debidamente regularizado por el Departamento de



Planeamiento Urbano, actual Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Y tiene el siguiente ANALISIS TECNICO. El edificio se compone de dos plantas que son: Planta Baja y Primera Planta Alta; 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. AREAS GENERALES: TERRENO: 92,30m²; TOTAL DE AREA DE CONSTRUCCION: 168,61m²; TOTAL DE ÁREA COMUN: 20,17m²; ÁREA NETA VENDIBLE: 148.44m².- **b)** Mediante Resolución Ejecutiva Número MTA-2019-ALC-067, de fecha dos días del mes de agosto del dos mil diecinueve, emitido el Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, donde se RESUELVE: Art. 1.- Aprobar el proyecto de Propiedad Horizontal del Edificio "MENDOZA CHAVEZ", de propiedad de la señora TERESA MARIANA DEL JESUS MENDOZA CHAVEZ, esto es

al amparo de las normas expuesta en la presente resolución y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas; Avalúos, Catastro y Registros; y Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente Resolución. Art. 2.- Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos, Catastro y Registros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo. Se autoriza a la peticionaria continuar con el trámite de aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MENDOZA CHAVEZ", ubicado en la Calle Doce via San Mateo de la parroquia y cantón Manta.- **CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, la señora **TERESA MARIANA DE JESUS MENDOZA CHAVEZ**, declara que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado Edificio



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

000045593

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: 1301869283
MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: VIA SAN MATEO
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 658450
VERONICA CUENCA VINCES
CAJA: 15/10/2019 12:43:50
FECHA DE PAGO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VALIDO HASTA: lunes, 13 de enero de 2020
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

N° 092019-001490

Manta, miércoles 18 septiembre 2019

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

A petición 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 **MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS** con cédula de ciudadanía No. **1301869283**.

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 treinta días a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: viernes 18 octubre 2019

Código Seguro de Verificación (CSV)



11520SP8WINJ

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



**N° 092019-001491**

Manta, miércoles 18 septiembre 2019

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
HIPOTECA****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 1-23-81-27-000 perteneciente a MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS Y OTROS con C.C. 1301869283 ubicada en PARROQUIA MANTA - CALLE 12 VIA A SAN MATEO BARRIO CALLE 12 Y AV. SAN MATEO FRENTE A RES. MI KASA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$94,556.56 NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES 56/100.

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 18 octubre 2019

Código Seguro de Verificación (CSV)



11521HARNYIM

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



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 092019-001551

N° ELECTRÓNICO : 200417

Fecha: 2019-09-19

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-23-81-27-000

Ubicado en: PARROQUIA MANTA - CALLE 12 VIA A SAN MATEO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 92.3 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1301869283	MENDOZA CHAVEZ -TERESA MARIANA DE JESUS Y OTROS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 13,332.56

CONSTRUCCIÓN: 81,224.00

AVALÚO TOTAL: 94,556.56

SON: NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES 56/100

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

"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 treinta días a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 19 octubre 2019

Código Seguro de Verificación (CSV)



11581Q8UN4QO

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: 2019-10-10 18:06:12



CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-23-81-07-000	830,00	\$ 132.954,43	VIA SAN MATEO	2019	412251	4302171
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
CADENA MENDOZA JORGE Y OTROS .		0000000000	Costa Judicial			
13/06/2019 14:36:43 LÓPEZ MOREIRA CRISTHIAN LEONARDO						
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY						
			IMPUESTO PREDIAL	\$ 66,48	(\$ 1,33)	\$ 65,15
			Interes por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 10,40	(\$ 2,60)	\$ 7,80
			MEJORAS 2012	\$ 69,40	(\$ 17,35)	\$ 52,05
			MEJORAS 2013	\$ 20,19	(\$ 5,05)	\$ 15,14
			MEJORAS 2014	\$ 21,32	(\$ 5,33)	\$ 15,99
			MEJORAS 2015	\$ 11,11	(\$ 2,78)	\$ 8,33
			MEJORAS 2016	\$ 1,21	(\$ 0,30)	\$ 0,91
			MEJORAS 2017	\$ 28,20	(\$ 7,05)	\$ 21,15
			MEJORAS 2018	\$ 38,08	(\$ 9,52)	\$ 28,56
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 111,81	(\$ 27,95)	\$ 83,86
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 59,63		\$ 59,63
			TOTAL A PAGAR			\$ 358,77
			VALOR PAGADO			\$ 358,77
			SALDO			\$ 0,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO

Fecha: _____ Hora: _____



Este documento está firmado electrónicamente.
Código de Verificación (CSV).

T2665562007984
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.



OFICIO MTA-2019-SCG&GD-491

Manta, agosto 6 de 2019

Señora
TERESA MARIANA DEL JESÚS MENDOZA CHÁVEZ
Ciudad

De mi consideración

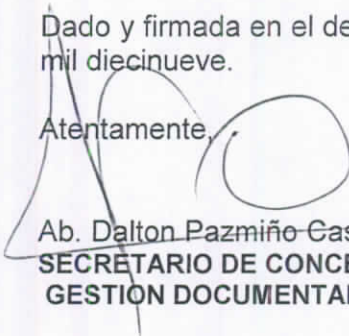
Para conocimiento y fines de ley pertinentes, notifico Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-067 emitida por el Ab. Agustín Intriago, Alcalde de Manta, quien Resuelve:

Art. 1.- Aprobar el proyecto de Propiedad Horizontal del Edificio "MENDOZA CHAVEZ", de propiedad de la señora Teresa Mariana del Jesús Mendoza Chávez, esto es al amparo de las normas expuesta en la presente resolución y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas, Avalúos, Catastros y Registros; y Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente Resolución.

Art. 2.- Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado; así como a las Direcciones Municipales de Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos, Catastros y Registros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica; a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

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

Atentamente,


Ab. Dalton Pazmiño Castro
**SECRETARIO DE CONCEJO, GENERAL Y
GESTIÓN DOCUMENTAL.**



Elaborado por:	Lic. Gabriela Delgado – Analista
Revisado por:	S.E. Patricia González López – Analista SCG&GD3
No. trámite:	NOTIFICACIÓN



RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-067

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE 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 establece 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;..."*



Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."*

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"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 correspondiente 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 condominiales..."

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

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: *"...En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio, estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto..."*

"... Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso", 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 órgano



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. A la 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 MTA-DPOT-2019-602, de fecha 26 de julio del 2019. suscrito por el Arq. Galo Álvarez González director (e) de Planificación Ordenamiento Territorial al respecto informa lo siguiente: "(...) 1.- ANTECEDENTES : De acuerdo a la escritura de subdivisión autorizada en la Notaria Primera de Manta el 01 de julio de 2019 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 03 de julio de 2019, la señora TERESA MARIANA DEL JESUS MENDOZA CHAVEZ (c.c. 130186928-3) es propietaria de un lote de terreno de 92,30m2 con código catastral 1-23-81 -27-000, ubicado en la calle 12 de la parroquia Mante del cantón Manta, lote que de acuerdo a la Ficha Registral- Bien Inmueble 71366 del Registro de la Propiedad de Manta el 5 de julio de 2019, este predio se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria construyó el Edificio MENDOZA CHAVEZ, para este fin obtuvo los permisos municipales respectivos, Es importante destacar que en la inspección visual al edificio se constató que no presenta inconvenientes técnicos de ninguna índole. 2.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO "MENDOZA CHAVEZ" Se compone de un edificio de dos plantas, en donde se ha planificado y construido dos departamentos y dos locales, más sus respectivas áreas comunales. 3.- AREAS GENERALES DEL EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ Área total de terreno: 92, 30m2. Área tota de construcción: 168,61m2. Área neta vendible: 148,44m2. Área comunal: 20,17m2. 4.- 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 MENDOZA CHAVEZ se constituye específicamente en un conjunto de viviendas particular que pongo a vuestra consideración, para los fines pertinentes.

Que, Mediante informe N° MAT-PS-2019-0156-I, de fecha, 30 de Julio de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Sindico en su parte pertinente expresa: " En virtud de la normativa legal antes expuesta, y acogiendo al informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal, considero pertinente atender lo requerido Sra. TERESA MARIANA DEL JESUS MENDOZA CHAVEZ, 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 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ, " de propiedad de la señora . TERESA MARIANA DEL JESUS MENDOZA CHAVEZ, cuyo bien se encuentra ubicado en la Calle 12 de la parroquia Manta del cantón Manta, con clave catastral N.º 1-23-81-27-000, con un área de 92.30m2. De acuerdo a la Ficha Registral Bien Inmueble 71366 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 05 de julio de 2019, se establece que el referido bien se encuentra libre de gravamen".



En virtud de lo expuesto; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador.



SE RESUELVE

Art. 1.- Aprobar el proyecto de Propiedad Horizontal del Edificio "MENDOZA CHAVEZ", de propiedad de la señora TERESA MARIANA DEL JESUS MENDOZA CHAVEZ, esto es al amparo de las normas expuesta en la presente resolución y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas; Avalúos, Catastro y Registros; y Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente Resolución.

Art. 2.- Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos, Catastro y Registros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

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


AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DE MANTA





Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacifico
Telf. 053 702602
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

71366



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19022696, certifico hasta el día de hoy 16/10/2019 10:25:29, la Ficha Registral Número 71366.

INFORMACION REGISTRAL

Tipo de Bien: LOTE DE TERRENO Código Catastral: 1238127000
Fecha Apertura: miércoles, 03 de julio de 2019 Cantón: MANTA Parroquia: MANTA
Superficie del Bien: 92.30M2

Dirección del Bien: CALLE 12 SECTOR UNIVERSIDAD

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno ubicado sobre la calle doce sector universidad con las siguientes medidas y linderos: FRENTE: ocho metros dos centímetros y lindera con calle doce; ATRÁS: tres metros ochenta centímetros y propiedad de señora Teresa Mariana de Jesus Mendoza Chavez; COSTADO DERECHO: dieciséis metros cuarenta centímetros y propiedad particular. COSTADO IZQUIERDO: siete metros trece centímetros y lindera con propiedad de la señora Teresa Mariana de Jesus Mendoza Chavez de aqui en angulo de noventa grados hacia la derecha en cuatro metros veintidós centímetros, de aqui en noventa grados hacia atrás en nueve metros veintisiete centímetros. Área total: 92.30m2.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	857	11/sep./1980	1.495	1.496
SENTENCIA	SENTENCIA	16	27/mar./1991	1	1
COMPRA VENTA	SUBDIVISION	1943	03/jul./2019	54.872	54.884

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 3] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : jueves, 11 de septiembre de 1980 Número de Inscripción: 857 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1643 Folio Inicial:1.495
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:1.496
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 de septiembre de 1980

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en esta ciudad.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	80000000024308	MENDOZA CHAVEZ JOSE ELOY	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	80000000024316	CADENA SANTANA JORGE WASHINGTON	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000024318	MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA	CASADO(A)	MANTA	

Registro de : **SENTENCIA**

[2 / 3] **SENTENCIA**

Inscrito el : miércoles, 27 de marzo de 1991

Número de Inscripción: 16

Certificación impresa por :kleire_salto

Ficha Registral:71366

miércoles, 16 de octubre de 2019 10:25:29

Page 3 of 3





Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1271

Folio Inicial: 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Folio Final: 1

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 22 de marzo de 1991

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Sentencia dictada dentro del Juicio-verbal sumario de Divorcio que siguió, el señor Jorge Washington Cadena Santana en contra de Teresa Mariana de Jesús Mendoza Chávez. El señor JORGE WASHINGTON CADENA SANTANA renuncia a sus gananciales conyugales que tiene sobre la casa y terreno ubicado en esta cabecera cantonal en cal camino al cercado que tiene Por el Norte con propiedad de Ricardo Delgado y veintisiete metros de extensión: por el sur, camino al cercado y propiedad de Ricardo Delgado en una parte y José Eloy Mendoza por otro parte con diecisiete metros respectivamente. Por el este propiedad de José Eloy Mendoza por una parte y Ricardo Delgado por otra con veinticinco y quince metros respectivamente y por el oeste con propiedad de Ricardo Delgado con cuarenta metros de extensión, con un área total de ochocientos ochenta metros cuadrados. Se encuentra construido dentro del terreno una edificación tipo villa de dos plantas de estructura de hormigón armado. pisos enlucido con pintura, con paredes mampostería de ladrillo, y bloque, loza de entepiso y de cubiertas alivianadas con cajonetas, puertas de madera de buena calidad ventanas de aluminio y vidrio, tiene balcones y un área habitable de 154.5 metros cuadrados, sobre dicho inmueble gravita dos préstamos a mutuo con garantía hipotecaria del IESS, préstamo que el economista Jorge Washington Cadena Santana se compromete a seguir pagándolo, además se estableció en el arreglo, que el inmueble antes descrito será donado a los tres hijos procreados con la señora Teresa Mariana de Jesús Mendoza Chávez, quien queda autorizada para solicitar la Insinuación respectiva tanto para la donación aludida así como para el establecimiento del Patrimonio Familiar a favor de sus hijos mutuos de las partes.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	138886	MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS	DIVORCIADO(A)	MANTA	MANTA
RENUNCIANTE	1301403737	CADENA SANTANA JORGE WASHINGTON	DIVORCIADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	753	15/ago./1980	1.350	1.351

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 03 de julio de 2019

Número de Inscripción: 1943

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3947

Folio Inicial: 54.872

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Folio Final: 54.884

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 01 de julio de 2019

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

SUBDIVISIÓN.- Lote de terreno ubicado sobre la calle doce sector universidad con las siguientes medidas y linderos: FRENTE: ocho metros dos centímetros y lindera con calle doce; ATRÁS: tres metros ochenta centímetros y propiedad de señora Teresa Mariana de Jesus Mendoza Chavez; COSTADO DERECHO: dieciséis metros cuarenta centímetros y propiedad particular. COSTADO IZQUIERDO: siete metros trece centímetros y lindera con propiedad de la señora Teresa Mariana de Jesus Mendoza Chavez de aqui en angulo de noventa grados hacia la derecha en cuatro metros veintidós centímetros, de aqui en noventa grados hacia atrás en nueve metros veintisiete centímetros. Área total: 92.30m2. QUEDANDO UN ÁREA RESTANTE A FAVOR DE LA COMPARECIENTE.

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





Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1301869283	MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA	DIVORCIADO(A)	MANTA	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
SENTENCIA	1
<<Total Inscripciones >>	3

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

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

Emitido a las : 10:25:29 del miércoles, 16 de octubre de 2019

A petición de: MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA

Elaborado por : KLEIRE SALTOS

1313163699.



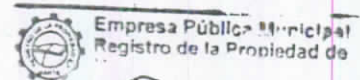
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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

**ESPACIO EN
BLANCO**




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA N.º **130186928-3**
 APELLIDOS Y NOMBRES **MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS**
 LUGAR DE NACIMIENTO **MANABI MANTA**
 FECHA DE NACIMIENTO **1951-11-18**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **MUJER**
 ESTADO CIVIL **DIVORCIADO**





 E1133 2122
 00067787

INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO**
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN **VENDEDOR**
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **MENDOZA ALBERTO**
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **CHAVEZ TERESA**
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN **MANTA 2018-01-29**
 FECHA DE EXPIRACIÓN **2028-01-29**




DIRECTOR GENERAL
 PRESIDENTA DE CEDULACIÓN


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 24 - MARZO - 2019

0052 F **0052 - 263** **1301869283**

MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS
 APELLIDOS Y NOMBRES



 1301869283
 29 DE JUNIO
 DIGERCIC

PROVINCIA: **MANABI**
 CANTON: **MANTA**
 CIRCUNSCRIPCIÓN: **1**
 PARROQUIA: **MANTA**
 ZONA: **1**

ELECCIONES
 SECCIONALES Y DPCCS
2019

CIUDADANA/O:
 ESTE DOCUMENTO
 ACREDITA QUE
 USTED SUFRAGÓ
 EN EL PROCESO
 ELECTORAL 2019


 F. PRESIDENTA/E DE LA JRV



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1301869283

Nombres del ciudadano: MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 18 DE NOVIEMBRE DE 1951

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: VENDEDOR

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: MENDOZA ALBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: CHAVEZ TERESA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 29 DE ENERO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE OCTUBRE DE 2019

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA



Teresa Mendoza Chavez

N° de certificado: 193-268-45816



193-268-45816

Vicente Talano G.

Lcdo. Vicente Talano G.

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



EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ



EDIFICIO

MENDOZA
CHAVEZ

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

JULIO 2019

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

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





1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de 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.

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

La señora TERESA MARIANA MENDOZA CHAVEZ es propietario del "EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ" 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 la señora Teresa Mariana Mendoza Chávez, en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ" posee la clave catastral 1-23-81-27-000 y se ubica en la calle 12 de la parroquia Manta, cantón Manta, el lote de terreno presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Sur):	8,02m.- lindera calle 12
Atrás (Norte):	3,80m.- lindera Teresa Mendoza Chávez
Costado Derecho (Oeste):	16,40m.- lindera propiedad particular
Costado Izquierdo (Este):	7,13m.- lindera Tera Mendoza Chávez, de aquí ángulo 90° hacia derecha en 4,22m., de aquí ángulo 90° hacia atrás en 9,27m.- lindera Teresa Mendoza Chávez
Área:	92,30m ² .

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de dos plantas que son: Planta Baja y Primera Planta Alta; 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 +0,20 del edificio sobre el cual se ha planificado el Departamento 01 y los Locales 01 y 02.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 01 (43,51m²)

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

Por arriba:	lindera con Departamento 101 en 43,51m ²
Por abajo:	lindera con terreno edificio en 43,51m ²
Por el Este:	lindera con área comunal circulación y limite planta baja en 11,45m.
Por el Oeste:	lindera con limite planta en 11,45m.
Por el Norte:	lindera con limite planta baja en 3,80m.
Por el Sur:	lindera con Local 01 en 3,80m.
Área:	43,51m ²

3.1.2.- LOCAL 01 (17,83m²)

Por arriba: lindera con Departamento 101 en 17,83m²

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ



Por abajo: lindera con terreno edificio en 17,83m²
 Por el Sur: lindera con calle 12 en 3,05m.
 Por el Norte: lindera Departamento 01 y área comunal en 4,55m.
 Por el Oeste: lindera con límite planta baja en 4,95m.
 Por el Este: lindera con Local 02, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,80m., desde este punto gira hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,15m.
 Área: 17,83m².

3.1.3.- LOCAL 02 (13,21m²)

Por arriba: lindera con Departamento 101 en 13,21m²
 Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,21m²
 Por el Sur: lindera con calle 12 en 2,95m.
 Por el Norte: lindera Local 01 y área comunal, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,15m., desde este punto gira hacia el Este en 1,45m.
 Por el Oeste: lindera con Local 01 en 3,80m.
 Por el Este: lindera con área comuna en 4,95m.
 Área: 13,21m².

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +3,00 del edificio sobre el cual se ha planificado un (1) Departamento, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 (73,89m²)

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

Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 73,89m²
 Por abajo: lindera con Departamento 01, Locales 01 y 02 y área común en 73,89m²
 Por el Sur: lindera con vacío hacia calle 12 en 6,00m.
 Por el Norte: lindera con límite primera planta alta en 3,80m.
 Por el Oeste: lindera con límite primera planta alta en 16,40m.
 Por el Este: lindera con vacío hacia área común, área común y límite primera planta alta, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 5,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,35m desde este punto gira hacia el Noreste en 0,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste en 0,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 9,10m.
 Área: 73,89m²

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m²).

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m ²	AREA COMUN m ²	AREA TOTAL m ²
PLANTA BAJA	+0,20	74,55	17,75	92,30
1ª P. ALTA.	+3,00	73,89	2,42	76,31
TOTAL		148,44	20,17	168,61

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 92,30m²
 4.2.2. Total de construcción: 168,61m²
 4.2.3. Total de Área Común: 20,17m²
 4.2.4. Área Neta Vendible: 148,44m².

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	NETA (m ²)	%	TERRENO (m ²)	COMUN (m ²)	TOTAL (m ²)
EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ					
DEPARTAMENTO 01	43,51	0,2931	27,05	5,91	49,42
LOCAL 01	17,83	0,1202	11,09	2,42	20,25
LOCAL 02	13,21	0,0890	8,22	1,80	15,01
DEPARTAMENTO 101	73,89	0,4977	45,94	10,04	83,93
TOTALES	148,44	1,0000	92,30	20,17	168,01

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 01	29,31
LOCAL 01	12,02
LOCAL 02	8,90
DEPARTAMENTO 101	49,77

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
Y TERRITORIAL
26/08/2019
REVISADO

Fecha: _____

7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "MENDOZA CHAVEZ", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el predio de clave catastral # 1-23-81-27-000 ubicado en la calle 12 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 la primera planta alta con sus respectivos locales y departamentos. Edificio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio MENDOZA CHAVEZ", 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 MENDOZA CHAVEZ", 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 MENDOZA CHAVEZ"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio MENDOZA CHAVEZ", 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.

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ



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

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio MENDOZA CHAVEZ", 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 MENDOZA CHAVEZ".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO PAZ JUEZ.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de planta baja y primera planta alta. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V. 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, los locales 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 local, 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 MENDOZA CHAVEZ", podrán usar su departamento o local 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 o patio.

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.

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

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

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

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

- a) 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;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

- 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 MENDOZA CHAVEZ", 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

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

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 MENDOZA CHAVEZ", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio MENDOZA CHAVEZ", 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 MENDOZA CHAVEZ", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

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

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

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



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

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

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

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

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

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 concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- 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 primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

- 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 general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautar 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;

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ



- 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 MENDOZA CHAVEZ, 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.

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

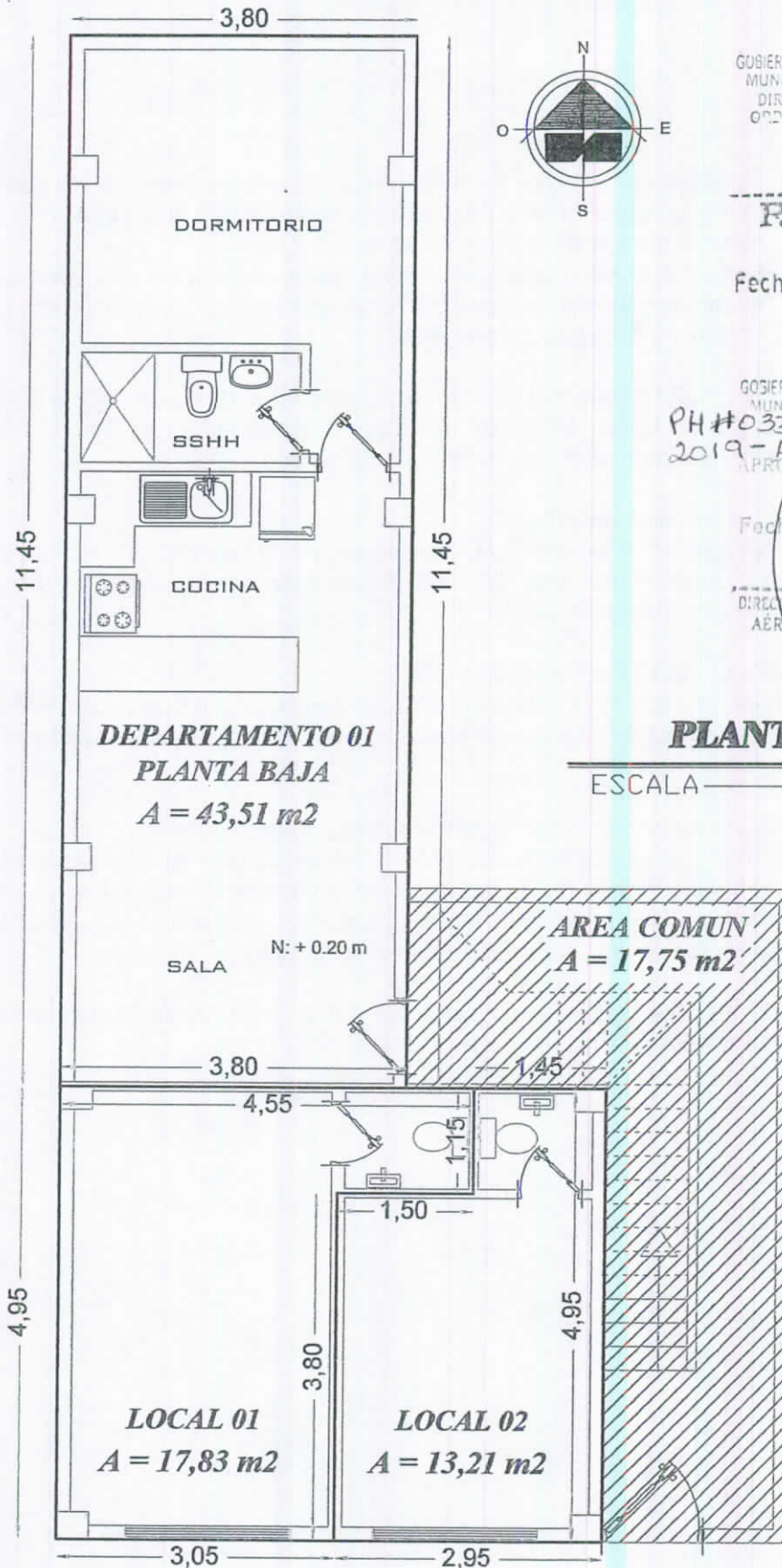
Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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

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

Arq. Carlos L. Mendoza Chávez
REGISTRO SENESCYT 1016-02-201080
RESPONSABLE TECNICO





GUBIERNNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 26/07/2019

GUBIERNNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH #033-RES EJEC-MTA
2019-ALC-067
APROBACIÓN DE

Fecha: 06/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

PLANTA BAJA

ESCALA 1:75

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

ESCALA :
INDICADA

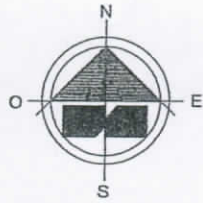
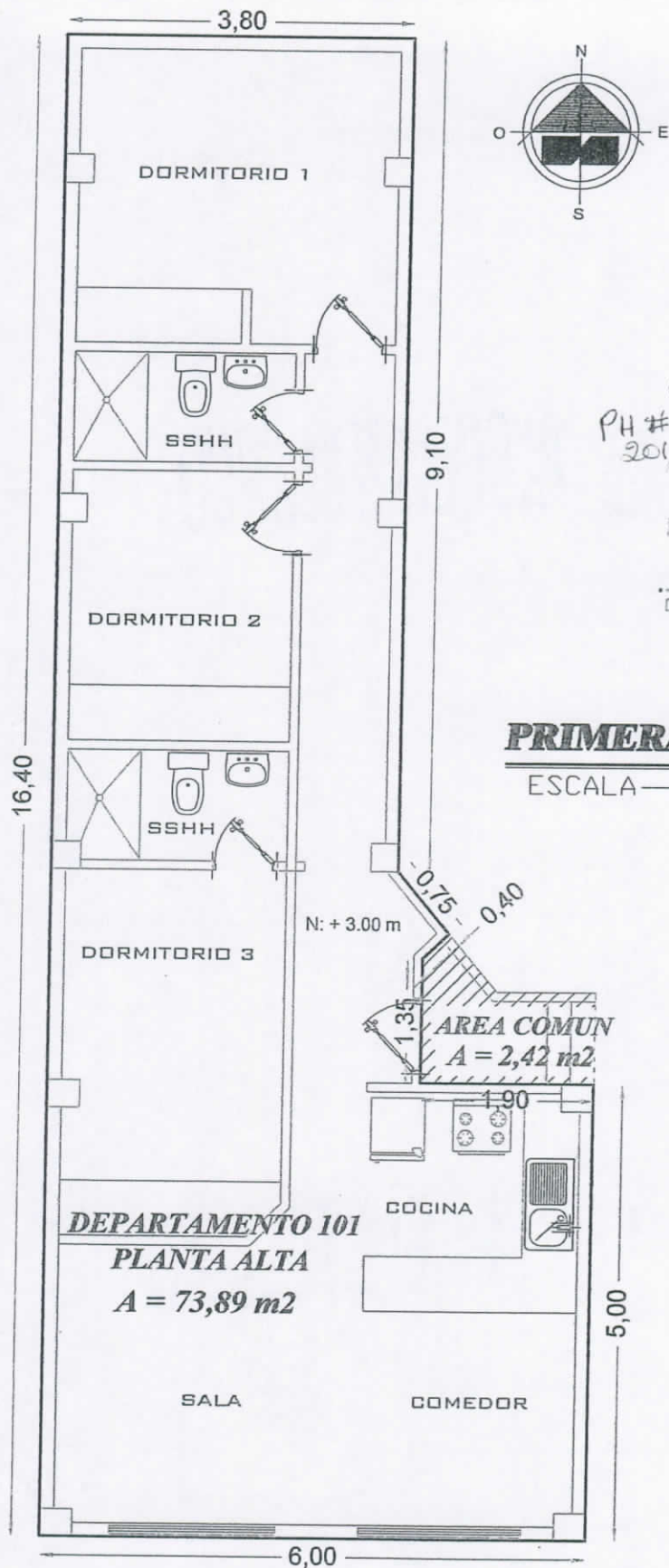
CONTIENE :
PLANTA BAJA

RESP. TECNICA :

PROPIETARIO :
SRA. TERESA MENDOZA CHAVEZ

UBICACION :
**CALLE 12
MANTA**

FECHA :
JULIO / 2019
FORMATO :
A4
LAMINA :
1 / A



GUBIERNADO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
OFICINA DE CONTROL TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 26/07/2019

GUBIERNADO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH #033-Res. Elec. N. MTA
2019-ALC-067
APROBACIÓN DEL

Fecha: 06/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

PRIMERA PLANTA ALTA

ESCALA 1:75

DEPARTAMENTO 101
PLANTA ALTA
A = 73,89 m²

AREA COMUN
A = 2,42 m²

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO MENDOZA CHAVEZ

ESCALA :
INDICADA

CONTIENE :
PRIMERA PLANTA ALTA

RESP. TECNICA :
[Signature]

PROPIETARIO :
SRA. TERESA MENDOZA CHAVEZ

UBICACION :
CALLE 12
MANTA

FECHA :
JULIO / 2019

FORMATO :
A4

LAMINA :
2 / A



denominado "MENDOZA CHAVEZ", con clave catastral 1-23-81-27-000, singularizado en la cláusula tercera de este contrato, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA:**

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

ESTILO.- Sírvase usted señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JOFRE MACIAS CABAL, matrícula número : Trece guión dos mil seis... guión... ciento cuarenta y cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos

previstos en la ley notarial; y, leída que le fue al compareciente por mí el notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE. →



Teresa Mendoza Ch'az

TERESA MARIANA DE JESUS MENDOZA CHAVEZ
C.C.No. 1301869283

Santiago Fierro Urresta

Abg. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DE MANTA



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO
CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y
FIRMO EN LA MISMA FECHA DE SU
OTORGAMIENTO.- 20191308001P04138.- EL NOTARIO



Santiago Fierro Urresta
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción: 31

31

Número de Repertorio: 6263

6263

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

I.- Con fecha Veinte y dos de Octubre 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 31 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1301869283	MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	101 1238127004	72454	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL 02	1238127003	72453	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL 01	1238127002	72452	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1238127001	72450	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1238127000	71366	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

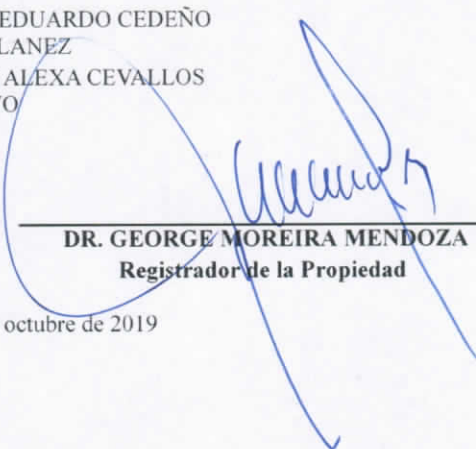
Acto : CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 22-oct./2019

Usuario: yoyi_cevallos

Revisión jurídica por: LUIS EDUARDO CEDEÑO GAVILANEZ

Inscripción por: YOYI ALEXA CEVALLOS BRAVO


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 22 de octubre de 2019

martes, 22 de octubre de 2019

Page 1 of 1





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: 38

Número de Repertorio: 6264

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 dos de Octubre de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de PLANOS, en el Registro de PLANOS con el número de inscripción 38 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1301869283	MENDOZA CHAVEZ TERESA MARIANA DE JESUS	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 101	1238127004	72454 -	PLANOS
LOCAL 02	1238127003	72453	PLANOS
LOCAL 01	1238127002	72452	PLANOS
DEPARTAMENTO	1238127001	72450	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1238127000	71366	PLANOS

Libro : PLANOS

Acto : PLANOS

Fecha : 22-oct./2019

Guarino: yoyi_cevallos

Revisión jurídica por: LUIS EDUARDO CEDEÑO
GAVILANEZ

Inscripción por: YOYI ALEXA CEVALLOS
BRAVO

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 22 de octubre de 2019



martes, 22 de octubre de 2019

