1 083801

2015	13	08	01	P-0499

PRIMER TESTIMONIO

ESCRITURA DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "CHANATASIG SANTANA".-

OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: BYRON CHANATASIG TENELEMA Y CARMEN SANTANA CEDEÑO.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-
FECHA: 23 DE ENERO DEL 2015.-

Sello
02:24:15

COPIA

2015	13	08	01	P-0499

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "CHANATASIG SANTANA"; OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: BYRON FABIAN CHANATASIG TENELEMA Y CARMEN MARIA SANTANA CEDEÑO.-

CUANTÍA: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintitrés de enero del año dos mil quince, ante mi Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público Primero del Cantón, Comparecen, el señor **BYRON FABIAN CHANATASIG TENELEMA,** de estado civil casado, acompañado de su mujer la señora **CARMEN MARIA SANTANA CEDEÑO,** casados entre sí, ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "LOS PROPIETARIOS"; Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad; hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura d **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que sea elevada a

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Ab. Jorge Guanoluisa G.
NOTARIO

Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.**- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, dígnese incluir una de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Intervienen, otorgan y suscriben, la presente escritura los cónyuges señores: BYRON FABIAN CHANATASIG TENELEMA y CARMEN MARIA SANTANA CEDEÑO, quienes para efectos de la presente escritura se les denominará simplemente como "LOS PROPIETARIOS".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** Los cónyuges señores: BYRON FABIAN CHANATASIG TENELEMA y CARMEN MARIA SANTANA CEDEÑO, son dueños y propietarios de un lote de terreno ubicado en las Inmediaciones del Colegio Técnico Luís Arboleda Martínez de la ciudad de Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE, quince metros y lindera con Avenida Treinta y dos; POR ATRÁS, los mismos quince metros y lindera con Crsithian Manuel Reyes Mero; POR EL COSTADO DERECHO, dieciocho metros y lindera con propiedad del vendedor anterior señor Alfredo Arboleda Fernández; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO, los mismos dieciocho metros y lindera con Calle Veintiuno, área total de: DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS, el mismo que lo adquirieron mediante escritura de Compraventa, suscrita ante la Notaría Cuarta del Cantón Manta el

trece de enero del año dos mil diez, por compra a los señores: Jorge Intriago López y Carla Intriago Cedeño, escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón manta el cinco de febrero del año dos mil diez, bajo el Número 700. **TERCERA:** Los propietarios de dicho bien inmueble, han tenido a bien solicitar al GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA, la autorización para la CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del EDIFICIO "CHANATASIG SANTANA" implantado en el terreno antes descrito en la presente escritura. Mediante oficio No: 1602-SM-S-PGL de fecha veintinueve de octubre del dos mil catorce, el señor ALCALDE DEL GOBIERO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA, Ingeniero JORGE O. ZAMBRANO CEDEÑO, en uso de la facultad que le otorga el ARTICULO: SIETE de la Ordenanza de Propiedad Horizontal y en base al informe que mediante Oficio No. 402-DPUM-JOC de fecha diecinueve de septiembre del dos mil catorce, emitido por el Arquitecto Jonathan Orozco Cobeña, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO, procedió a efectuar la DECLARATORIA, autorizando la incorporación al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, al Edificio CHANATASIG SANTANA, cuyos propietarios son los señores<. BYRON FABIAN CHANATASIG TENELEMA y CARMEN MARIA SANTANA CEDEÑO, implantado en el lote ubicado en la Ciudadela "Los

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Ab. Jorge Guanoluisa G.
NOTARIO

Eléctricos", lote signado con el Número VEINTIDOS, de la Parroquia Manta, Cantón Manta. **CUARTA: CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CHANATASIG SANTANA":** Con los antecedentes expuestos, los propietarios conforme consta del oficio justifican que son propietarios del lote de Terreno y "EDIFICIO CHANATASIG SANTANA", antes mencionado y una vez que ha cumplido con todos los preceptos legales tiene a bien someter al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL el "EDIFICIO CHANATASIG SANTANA", el mismo que se encuentra implantado en el Lote de terreno ubicado en las Inmediaciones del Colegio Técnico Luís Arboleda Martínez, lote signado con el Número VEINTIDOS de la Parroquia Manta, Cantón Manta, descrito en la cláusula de antecedentes, todo esto de acuerdo con lá Resolución, Oficio de Declaratoria y planos, descripciones particularizadas de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de funcionamiento que se acompaña para que sean protocolizadas.- **QUINTA: LA DE ESTILO.-**Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estiló para completa validez de este contrato. (Firmado) Abogado Mario Gualpa Lucas, Matrícula Número trece guión mil novecientos noventa y seis guión cuarenta del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes, la ratifican, la misma que queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Y, leída esta

GAD Manta

Cinco

No. 1602-SM-S-PGL
Manta, Octubre 29 de 2014

Señora
Carmen María Santana Cedeño
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 022-ALC-M-JOZC-2014 de fecha 28 de octubre de 2014 emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **CHANATASIG SANTANA"**, de propiedad de los cónyuges Byron Fabián Chanatasig Tenelema y Carmen María Santana Cedeño, ubicado en las Inmediaciones del Colegio Técnico Luis Arboleda Martínez de la Ciudad de Manta, signado con el No. 22, con la Clave Catastral No. 1083801000.

Atentamente,

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

María M.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta
@MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 022-ALC-M-JOZC-2014
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "CHANATASIG SANTANA"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 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: 2. 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; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar pata el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

(Seis)

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, especfficamente, 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",

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su **artículo 291**, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. **El artículo 331**, manifiesta que, 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 las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el **artículo 332,** establece, 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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

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 comunicación presentada por la señora Carmen María Santana Cedeño, solicita la aprobación a la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"CHANATASIG-SANTANA"**, ubicado en las inmediaciones del Colegio Tecnico, calle 21 y avenida 32 Parroquia Manta del Cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 402-DPUM-JOC, de fecha 19 de septiembre de 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 132-FHB, elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.-

Que, los cónyuges Byron Fabián Chanatasig Tenelema y Carmen María Santana Cedeño, son propietarios de un bien inmueble de 270,00m2, signado con el No. 22, ubicado en las Inmediaciones del Colegio Técnico Luis Arboleda Martínez de la Ciudad de Manta, con clave catastral No. 1083801000, de acuerdo a la Escritura de compraventa inscrita el 05 de febrero de 2010 y autorizada en la Notaria Cuarta del Cantón Manta, el 13 de enero de 2010; sobre el cual se ha construido el Edificio denominado "CHANATASIG-SANTANA", conforme lo documenta el Certificado Municipal de permiso de construcción No. 137-5415-43786 para una edificación de apartamentos familiares, compuesto por una planta baja y planta alta, emitido el 25 de julio de 2014. De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de fecha julio 04 de 2014, el citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO

El Edificio **"CHANATASIG SANTANA"** se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, se compone de un bloque general de dos plantas, incluida la terraza que se convierte de carácter común, albergando dos departamentos en planta baja signados como 101 y 102 teniendo el primero de ellos patio particular tanto frontal como posterior y el segundo de ellos un solo patio general; mientras que en la planta alta se desarrollan tres departamentos signados como 201,202 y 203. Las áreas de

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

circulación peatonal de planta baja así como también la planta alta, debidamente identificadas en los planos adjuntos, se convierten de carácter común, de la misma forma las escaleras de acceso hacia el nivel superior y hacia la terraza que se determina también de uso común.

3.- **AREAS GENERALES**

- **AREA TOTAL DE TERRENO: 270.00m2**
- **AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: 690,30m2**
- **AREA TOTAL COMUN: 274,97m2**
- **AREA NETA VENDIBLE Construida: 338,23m2**
- **AREA NETA VENDIBLE No construida: 77,10m2**

4.- **CONCLUSIONES:**

Que, al haberse presentado a esta Dirección los estudios correspondientes del Edificio **"CHANATASIG SANTANA"** conformado por un bloque general de dos plantas y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de los cónyuges Byron Fabián Chanatasig Tenclema y Carmen María Santana Cedeño, ubicado en las Inmediaciones del Colegio Técnico Luis Arboleda Martínez de la Ciudad de Manta, signado con el No. 22, con Clave Catastral No. 1083801000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 1028-DGJ-GVG-2014, de fecha 07 de octubre de 2014, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por la señora Carmen María Santana Cedeño , en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"CHANATASIG SANTANA",** por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora Carmen María Santana Cedeño; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"CHANATASIG SANTANA",** de propiedad de los cónyuges Byron Fabián Chanatasig Tenclema y Carmen María Santana Cedeño, ubicado en las Inmediaciones del Colegio

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

Técnico Luis Arboleda Martínez de la Ciudad de Manta, signado con el No. 22, con la Clave Catastral No. 1083801000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado"

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e I) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "**CHANATASIG SANTANA**", de propiedad de los cónyuges Byron Fabián Chanatasig Tenelema y Carmen María Santana Cedeño, ubicado en las Inmediaciones del Colegio Técnico Luis Arboleda Martínez de la Ciudad de Manta, signado con el No. 22, con la Clave Catastral No. 1083801000.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones de Planeamiento Urbano; Avalúos, Catastros y Registros, Gestión Financiero y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respetiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintiocho días del mes de octubre del año dos mil catorce

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADM-MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Sr. Jorge Zambrano C.
ALCALDE

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

(tres)

31778

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 31778

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 10 de noviembre de 2011*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el remanente del terreno signado con el numero VEINTIDÓS ubicado en las inmediaciones del Colegio técnico Luis Arboleda Martínez de la Ciudad de Manta, que tiene los siguientes medidas y linderos. POR EL FRENTE: En quince metros y Avenida treinta y dos. POR ATRAS: con quince metros y propiedad de Cristian Manuel Reyes Mero: POR EL COSTADO DERECHO: En dieciocho metros y propiedad del vendedor anterior señor Alfredo Arboleda Fernández. POR EL COSTADO IZQUIERDO: En Dieciocho metros y calle veintiuno. Con una superficie total de DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS. SOLVENCIA. EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	543	23/02/2001	4.290
Compra Venta	Compraventa	346	05/02/2010	5.917

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : viernes, 23 de febrero de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 4.290 - Folio Final: 4.298

Número de Inscripción: 543 Número de Repertorio: 940

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de febrero de 2001

Escritura/Juicio/Oficio:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PRIMERA DE NUDA PROPIEDAD Y DE [illegible]

Los comparecientes Jorge Leonardo Intriago López y Lesbia Mariana Cedeño Vera de Intriago, por sus propios

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
20 ENE. 2015

derechos y además, por los que representan de su hija menor de edad Carla Gabriela Intriago Cedeño.

Un inmueble compuesto de terreno sigando con el número veintidos, ubicado en las inmediaciones del Colegio Técnico Luis Arboleda Martinez de la ciudad de Manta, provincia de Manabí. Todo lo cual da una extensión de Cuatrocientos cincuenta metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-03857076	Cedeño Vera Lesbia Mariana	Casado	Manta
Comprador	80-0000000034829	Intriago Cedeño Carla Gabriela	(Ninguno)	Manta
Comprador	09-00025743	Intriago Lopez Jorge Leonardo	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000034831	Burbano Sanchez Victor Hugo	Divorciado	Manta
Vendedor	80-0000000034832	Espinoza Corral Teresa Maria de Los Angel	Divorciado	Manta

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : viernes, 05 de febrero de 2010

Tomo: 10 **Folio Inicial:** 5.917 - **Folio Final:** 5.933
Número de Inscripción: 346 **Número de Repertorio:** 700
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de enero de 2010
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de un lote de terreno ubicado en las inmediaciones del Colegio tecnico Luis Arboleda Martinez de la ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-08303369	Chanatasig Tenelema Byron Fabian	Soltero	Manta
Comprador	13-09295648	Santana Cedeño Carmen Maria	Divorciado	Manta
Vendedor	09-03857076	Cedeño Vera Lesbia Mariana	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000034829	Intriago Cedeño Carla Gabriela	Soltero	Manta
Vendedor	09-00025743	Intriago Lopez Jorge Leonardo	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	543	23-feb-2001	4290	4298

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
20 ENE 2015

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 17:36:21 del martes, 20 de enero de 2015

A petición de: Sra Carmen Espinoza Cedeño

Elaborado por : Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3

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

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

Ab. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Certificación impresa por: ClaS

Ficha Registral: 31778 Página: 1 de 1

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
20 ENE 2015

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130830336-9

APELLIDOS Y NOMBRES
CHANATASIG TENELEMA
BYRON FABIAN

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO

FECHA DE NACIMIENTO 1976-12-23
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
CARMEN MARIA
SANTANA CEDEÑO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN DR. MEDICINA, CIRUGIA
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CHANATASIG GUAMPE SEGUNDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
TENELEMA ROSA VILLA FLOR
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-04-02
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-04-02

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

firma y una

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

018
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

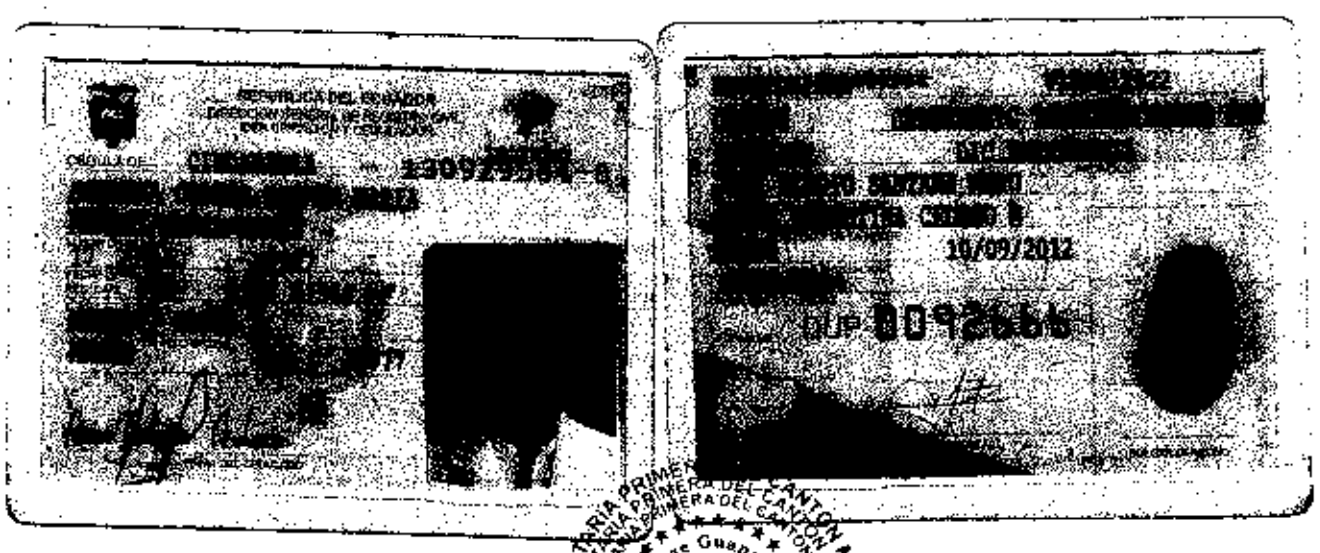
018 - 0225 1308303369
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

CHANATASIG TENELEMA BYRON FABIAN

MANABI
PROVINCIA
PORTOVIEJO
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
ANDRES DE VERA
PARROQUIA
1
ZONA

f.) PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Dr. Jairo Guerrero G.
NOTARIO



NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Ab. Jorge Guanoluisa D.
NOTARIO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

018

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

018 - 0155
NÚMERO DE CERTIFICADO

1309295648
CÉDULA

SANTANA CEDEÑO CARMEN MARIA

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 1

MANTA
CANTÓN

LOS ESTEROS
PARROQUIA

1
ZONA

PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

treinta y dos

Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

BYRON F. CHANATASIG TENELEMA
C.C. No. 130830336-9

CARMEN M. SANTANA CEDEÑO
C.C. No. 130929564-8

EL NOTARIO.-

NOTARIA 01 MANTA

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- EL NOTARIO.- (32 FOJAS) ESC. No.2015-13-08-01-P-0499.-

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Ab. Jorge Guanoluisa G.
NOTARIO

Ab. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Edificio

"CHANATASIG SANTANA"

UBICACION

AVENIDA 32 Y CALLE 21

INMEDIACIONES DEL COLEGIO LUIS ARBOLEDA MARTINEZ

PARROQUIA MANTA- CANTON MANTA

2014

CONTENIDO

1.0. -Definición de términos

2.0. -Datos generales:
Ubicación
Descripción General

3.0. -Límites y linderos de los departamentos

4.0. -Información para el proceso:
- Areas por Plantas
- Areas Generales
- Costos Unitarios

5.0. -Cuadro de cálculo de áreas, alícuotas, áreas comunes, área total, área de terreno y costo referencial.

6.0. -Cuadro de distribución de gastos comunes.

7.0. -Reglamento interno.

8.0.-Planos.

1.0 .-DEFINICION DE TERMINOS

1.1. - AREA DE TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.
1.2. - AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo, los departamentos, los pasillos, los patios y las escaleras.
1.3. - AREA COMÚN:
Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como portales, ductos, pasillos y escaleras.
1.4. - AREA NETA VENDIBLE:
Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como, las instalaciones de agua, los desagües, las redes eléctricas y telefónicas, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local. Le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.
1.5. - ALICUOTA:
Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.
1.6. - CUOTA DE AREA COMUN:
Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y copropiedad.

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

1. El terreno en que se encuentra implantado el edificio, está ubicado en las inmediaciones del colegio Luis Arboleda Martínez en la avenida 32 y calle 21 en la parroquia Manta del cantón Manta.
2. El ingreso principal, los patios y las escaleras.
3. La estructura o elementos resistentes del edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones.
6. La fachada del edifico y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los locales.
8. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de notación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable del edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. 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 de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del mismo, las cuotas de área común y de terreno que le correspondan.
Para efecto de este estudio se considerará únicamente un valor Referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de los locales que componen el edificio, pero que no es la

base para el cálculo de los impuestos municipales, ya que estos se manejan con una tabla de valores quincenal previamente revisada y aprobada por el Consejo en pleno.

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio **"CHANATASIG SANTANA"** con clave catastral 1083801000 está ubicado en las inmediaciones del colegio Luis Arboleda Martínez en la Avenida 32 y Calle 21 de la parroquia Manta, cantón Manta, el mismo que consta de las siguientes medidas y linderos:

SEGÚN ESCRITURA

- **Por el frente**: 15,00 mts. - Avenida 32
- **Por atrás: 15,00** mts.-Propiedad de Sr. Cristhian Manuel Reyes Mero.
- **Por el costado derecho:** 18,00 mts. -Propiedad del vendedor anterior sr. Alfredo Arboleda Fernández.
- **Por el costado Izquierdo: 18,00** mts.- Calle 21.

Area total: 270,00 m2

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de:

• **Planta Baja:**	**DEPARTAMENTOS 101 Y 102**
• **Planta Alta:**	**DEPARTAMENTO -201 – 202 Y 203**
• **Terraza**	**AREA COMUN**

Cada uno de ellos con sus respectivas áreas comunes. Tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Losas de hormigón armado
Escaleras:	Hormigón armado
Paredes:	Mampostería interior y exterior de bloque
Pisos:	Cerámica
Inst. Eléctricas y sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Losa de hormigón armado.
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Puertas:	Interiores y exteriores de madera
Revestimientos:	Cerámica tipo nacional.

NOTA IMPORTANTE: Para la elaboración de esta propiedad horizontal se ha procedido a tomar un Norte referencial con respecto a la calle N° 21

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS DE DEPARTAMENTOS:

3.1 Departamento - 101: Ubicado en la planta baja del edificio signado con el número **101**, ingresa por patio y consta de: sala, comedor, cocina, dormitorio master con baño privado, dormitorio 1 con baño privado, estudio, baño general y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.1.1.- Departamento -101

- **Por Arriba:** Lindera con el departamentos - 201 , 202 y 203 y parte de área común
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.

- **Por el Frente (Norte):** Lindera con patio del mismo departamento 101 partiendo de Este a Oeste con 5,99 mts. luego gira al Norte con 1,27 mts, luego gira al Oeste con 1,83 mts, luego gira al Norte con 0,18 mts y finalmente gira al Oeste con 4,19 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con el Departamento 102, partiendo de Este a Oeste con 4,02 mts, luego gira al Sur con 2,08 mts, luego gira al Oeste con 7,23 mts, luego gira al Sur con 1,03 mts, luego gira al Oeste con 0,63 mts, luego gira al Sur con 0,16 mts y finalmente gira al Oeste con 2,10 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con patio del mismo departamento 101 con una longitud de 5,86 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con área común partiendo de Norte a Sur con 5,90 mts, luego gira al Oeste 1,97 mts, luego gira al Sur con 3,44 mts y continuando en la misma línea y linderando con patio del Departamento-102 con una longitud de 1,24 mts.

  AREA =105,42 M2.

3.1.2.-Patio - Departamento -101

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con calle N° 21 con 14,79 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con patio de departamento 102 con 2,78 mts, luego gira al Norte linderando con el mismo departamento 101 con 5,86 mts, luego gira al Oeste con 5,99 mts, luego gira al Norte con 1,27 mts, luego gira al Oeste con 1,83 mts, luego gira al Norte con 0,18 mts, y finalmente gira al Oeste con 4,19 mts,
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con Avenida 32 con una longitud de 9,40 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con área común de acceso a la planta alta con 1,85 mts.

  AREA =56,70 M2

3.2 Departamento - 102: Ubicado en la planta baja del edificio signado con el número **102**, ingresa por patio frontal y consta de: sala, comedor, cocina, dormitorio y un baño general y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.2.1.-Departamento -102

- **Por Arriba:** Lindera con el departamentos - 201 , 202 y 203 y área común
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con el Departamento 101, partiendo de Este a Oeste con 4,02 mts, luego gira al Sur con 2,08 mts, luego gira al Oeste con 7,23 mts, luego gira al Sur con 1,03 mts, luego gira al Oeste con 0,63 mts, luego gira al Sur con 0,16 mts, y finalmente gira al Oeste con 2,10 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con propiedad de Alfredo Arboleda Fernández con 13,87 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con patio frontal del mismo departamento 102 con una longitud de 5,60 mts.

- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con patio del mismo departamento 102 con una longitud de 2,33 mts.
  .AREA =54.41 M2

3.2.2.-Patio Frontal - Departamento -102

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y departamento 201
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con patio del departamento 101 con 2,78 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con propiedad del Sr. Alfredo Arboleda Fernández con 2,78 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con la Avenida N° 32 con una longitud de 5,60 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con el mismo departamento 102 con una longitud de 5,60 mts.
  AREA =15,58 M2

3.2.3.-Patio Posterior - Departamento -102

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con área común de escalera con 1,35 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con propiedad Alfredo Arboleda Fernández con 1,35 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con departamento 101 partiendo de Norte a Sur con 1,24 luego continua en la misma línea con una longitud de 2,33 mts.linderando con el departamento 102
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con propiedad del Sr Cristhian Manuel Reyes Mero con una longitud de 3,57 mts.
  .AREA =4,82 M2

3.3 Departamento - 201: Ubicado en la planta Alta del edificio signado con el número 201, ingresa por el área común de circulación y consta de: sala, comedor, cocina, dormitorio master con baño privado, otro dormitorio, un baño general, balcón Y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.3.1.-Departamento - 201

- **Por Arriba:** Lindera con terraza.
- **Por abajo:** Lindera con Departamentos 101-102 y área común.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con vacío hacia patio de departamento 101 partiendo de Este a Oeste con 0,80 mts, luego gira al Norte con 0,79 mts y finalmente gira al Oeste con 5,10 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con propiedad del Sr. Alfredo Arboleda Fernández con 4,85 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con vacío hacia patios de departamentos 101 y 102 con una longitud de 12,56 mts.

- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con departamento 202 partiendo de Norte a Sur con 11,53 mts, luego gira al Este con 1,05 mts, y finalmente gira al Sur con 1,82 mts, linderando con área común.

  AREA =76,23 M2

3.4 Departamento - 202: Ubicado en la planta Alta del edificio signado con el número 202, ingresa por el área común de circulación y consta de: sala, comedor, cocina, dormitorio y un baño general. Y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.4.1.-Departamento - 202

- **Por Arriba:** Lindera con terraza.
- **Por abajo:** Lindera con Departamentos 101 y 102.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con vacío hacia patio de departamento 101 partiendo de Este a Oeste con 0,18 mts, luego gira al Sur con 0,20 mts, luego gira en línea curva hacia el Oeste con 0,31 mts, luego continua al Oeste con 3,30 mts, luego gira en línea curva hacia el Norte con 0,22 mts, luego continua al Norte con 0,20 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con área común de circulación con 2,86 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con el departamento 201 y parte de la área común con una longitud de 11,13 mts .luego gira al Este con 0,05 mts, y finalmente gira al Sur con 0,72 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con departamento 203 partiendo de Norte a Sur con 8,25 mts, luego gira al Este linderando con área común con 1,05 mts, y finalmente gira al Sur con 3,60 mts.

  .AREA =42,09 M2

3.5.- Departamento - 203: Ubicado en la planta Alta del edificio signado con el número 203, ingresa por el área común de circulación y consta de: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño general, balcón y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.5.1.-Departamento - 203

- **Por Arriba:** Lindera con terraza.
- **Por abajo:** Lindera con Departamentos 101 – 102 y área común.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con vacío hacia patio de departamento 101 y área común partiendo de Este a Oeste con 5,25 mts, luego gira al Sur con 0,80 mts, luego gira al Oeste con 0,80 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con área común de circulación partiendo de Este a Oeste con 4,03 mts, luego gira al Norte con 6,61 mts, y finalmente gira al oeste con 2,09 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con el departamento 202 partiendo de Norte a Sur con 8,65 mts, luego gira al Este con 0,05 mts, y finalmente linderando con área común de circulación gira al Sur con 3,60 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con vacío hacia área común con una longitud de 4,84 mts.
- **AREA =60,08 M2**

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.-CUADRO DE AREAS POR PLANTAS

PLANTAS	AREA COMUN (m2)	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL
		CONSTRUIDA	PATIOS	
Planta Baja	33,07	159,83	77,10	270,00
Planta Alta	31,75	178,40		210,15
Terraza	210,15			210,15
TOTAL	**274,97**	**338,23**	**77,10**	**890,30**

4.2.1.-Terreno	270,00
4.2.2.-Area total	690,30
4.2.3.-Area común	274,97
4.2.4.-Area construida(Vendible)	338,23
4.2.4.-Area no construida(Vendible)	77,10

...NICIPAL DEL CANTÓN ...
...DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL CONSTRU...
Fecha: Octubre 29-2014

4.3.-VALORES REFERENCIALES

4.3.1.-Terreno	150,00

4.3.2.- De construcción:

DEPARTAMENTOS POR M2	300,00
AREA COMUN POR M2	80,00

GOBIE... AUTÓNOMO DESC... DEL CANTÓN ...
APR... 29 Octubre 2014
MAN... 29 Octubre 2014
DIR...

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS Y ALICUOTAS

LOCALES	AREA LOCALES. (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)	COSTO REFERENCIAL (USD)
PLANTA BAJA						
Departamento - 101	105,42	0,2538	68,53	69,79	175,21	47489,28
Patio departamento -101	56,70	0,1365	36,86	37,54	94,24	8532,04
Departamento - 102	54,41	0,1310	35,37	36,02	90,43	9756,14
Patio Frontal Dpto. -102	15,58	0,0375	10,13	10,31	25,89	5570,90
Patio posterior Dpto. -102	4,82	0,0116	3,13	3,19	8,01	1723,48
PLANTA ALTA						
Departamennto-201	76,23	0,1835	49,56	50,47	126,70	34339,86
Departamento-202	42,09	0,1013	27,36	27,87	69,96	18960,58
Departamento-203	60,08	0,1447	39,06	39,78	99,86	27064,66
TOTAL	**415,33**	**1,0000**	**270,00**	**274,97**	**690,30**	**153436,93**

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

LOCALES	ALICUOTAS
Departamento - 101	25,38
Patio de departamento 101	13,65
Departamento - 102	13,10
Patio Frontal Dpto. -102	3,75
Patio posterior Dpto. -102	1,16
Departamento - 201	18,35
Departamento - 202	10,13
Departamento - 203	14,47
	100,00

7.0.- REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "CHANATASIG SANTANA"

CAPITULO 1
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "CHANATASIG SANTANA" consta de planta baja, planta alta y terraza el mismo que se someterá al Régimen de Propiedad horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio "CHANATASIG SANTANA" está compuesto de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2
DEL EDIFICIO

Art. 3. - El Edificio "CHANATASIG SANTANA" con clave catastral 1083801000 está ubicado en las inmediaciones del colegio Luis Arboleda Martínez en la Avenida 32 y calle 21, de la parroquia y cantón Manta y será sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. La edificación se compone de: Planta baja ocupada por dos departamentos signados con los números 101 y 102, en la planta alta consta de tres departamentos signados con los números 201-202 y 203; y en la cubierta consta de una terraza definida como área común.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- los departamentos, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un

departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos y las escaleras son bienes comunes y su utilización será reglamentada.
Art.6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.
Art. 7. - BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptible de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.
Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.
Art. 9. -- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/ó mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.
Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.
Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia; no obstante en caso de emergencia fortuita, el administrador del edificio podrá tener acceso al mismo en forma inmediata;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de

alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;

i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPITULO 4
DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

LOCALES	ALICUOTAS
Departamento - 101	25,38
Patio de departamento 101	13,65
Departamento - 102	13,10
Patio Frontal Dpto. -102	3,75
Patio posterior Dpto. - 102	1,16
Departamento - 201	18,35
Departamento - 202	10,13
Departamento - 203	14,47
	100,00

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

CAPITULO 5
DE LAS PROHIBICIONES

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

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural, obstaculizando el legítimo uso de los demás.
d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.

e) Establecer en los departamentos lo siguiente: Depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centro de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
g) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
i) Tocar música o causar ruido a niveles que transciendan del ámbito del departamento.
j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bines comunales.
k) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las ventanas de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos, y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal la que está sometido el edificio.
p) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
q) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
s) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
t) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso que infrinja la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
u) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la bebida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
v) Instalar cortinas que distorsionen la armonia y estética del edificio.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13. - Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan: Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del

administrador. Imposición de multa de hasta un SMV. Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general. Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

a) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14. - El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá plantearse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7
DE LA ADMINISTRACION

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

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

Art. 18. - La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19. - SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de Enero y Julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador o por lo menos tres copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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

Art. 21. - QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22. - REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 23. - DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

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

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

Art. 26. - Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y reveer decisiones de la asamblea.

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

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión. A fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8
DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 28. - El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

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

Art. 30. - Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31. - Son atribuciones del director:

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

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

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

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de mas de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorias y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.

h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.

i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.

j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.

k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.

l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.

m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio , así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.

p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.

q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.

t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.

v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 35. - DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36. - DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

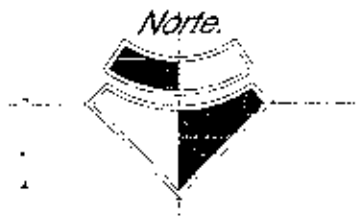
CAPITULO 9
DISPOSICIONES GENERALES.

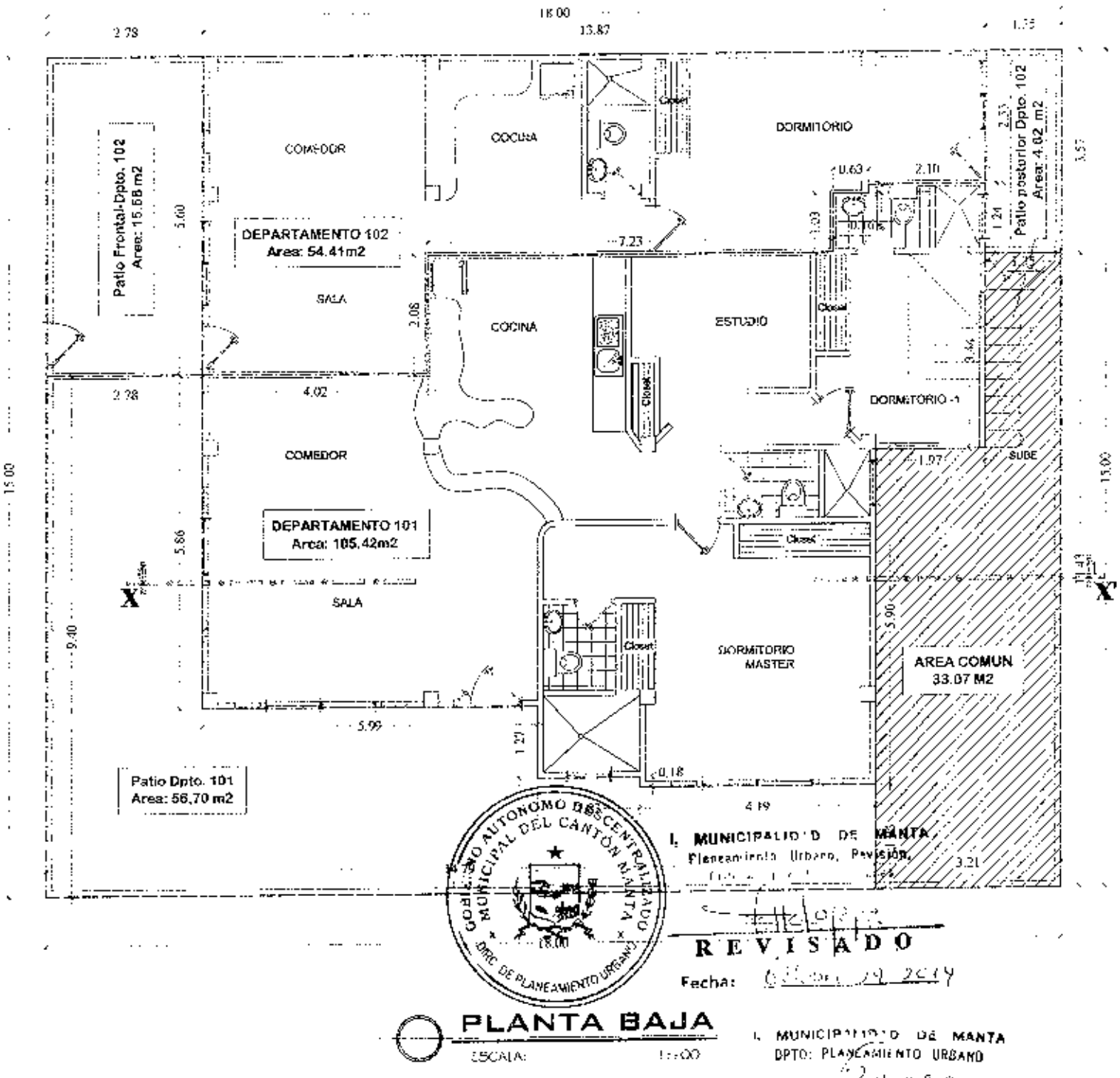
Art. 37. - Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50%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

8.0.- PLANOS

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIREC. DE PLANEAMIENTO URBANO

ING.ALFREDO F. CASTILLO E.
REG.PROF. 01-13-707





I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

REVISADO

Fecha: 0 [illegible] 29 2014

PLANTA BAJA

ESCALA: 1:100

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P.H. No. 014
Manta, 27 de Octubre 2014

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Propiedad Dr. Byron Chanatasig y Sra.

ESTUDIO REALIZADO: PLANEAMIENTO URBANO

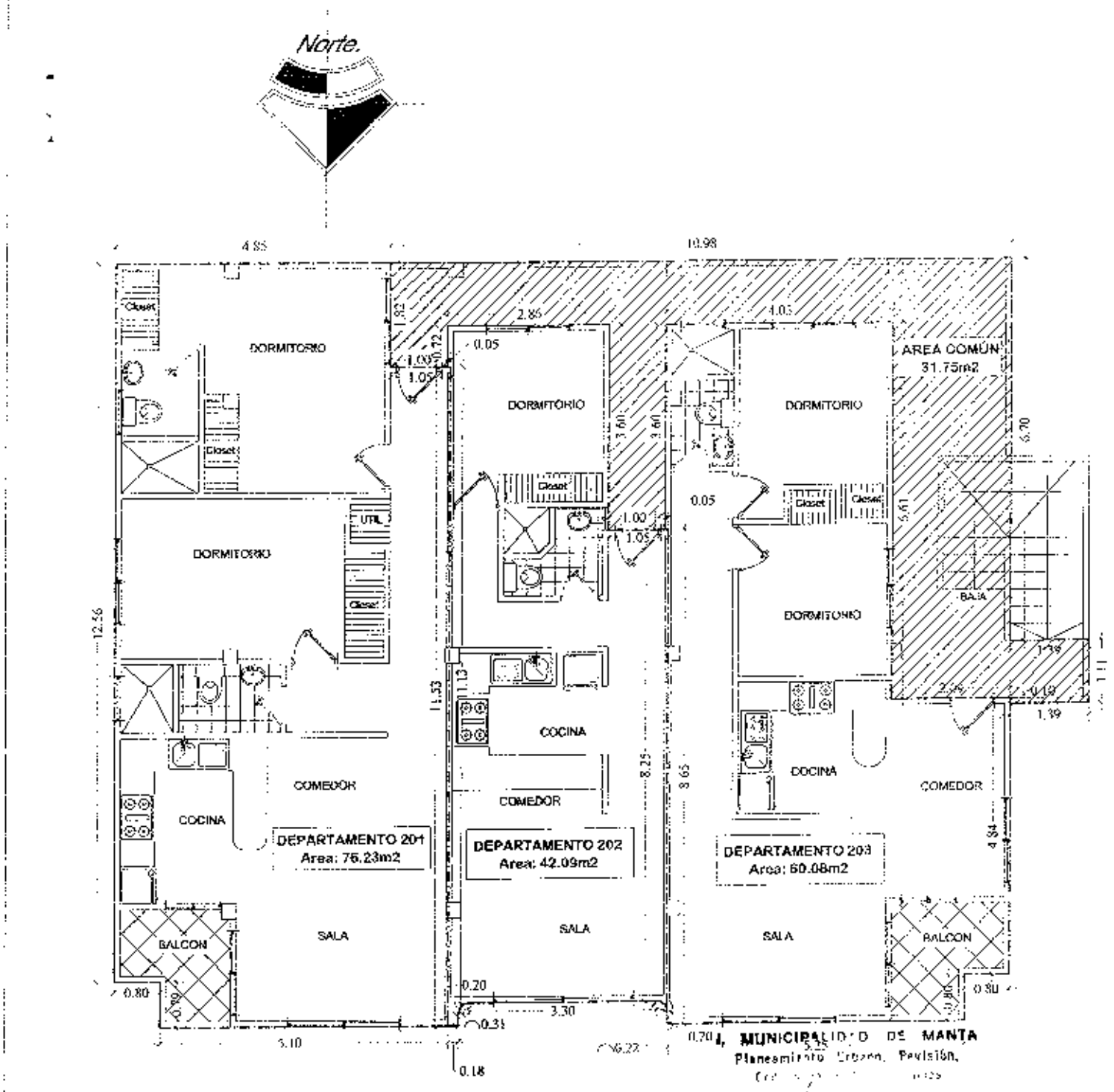
Ing. Arquitecto F. Castillo E.
Reg. [illegible]

LAMINA: 1 / 6

CONTIENE: PLANTA BAJA

FECHA: JULIO 2014

ESCALA: INDICADAS



PLANTA ALTA

1:100

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

REVISADO
Fecha:

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de
Manta, de 20

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIREC. DE PLANEAMIENTO URBANO

DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO

ESTUDIO REALIZADO POR:
Ing. Alfredo F. Castillo S.
Reg. Prof.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Propiedad Dr. Byron Chanatasig y Sra.

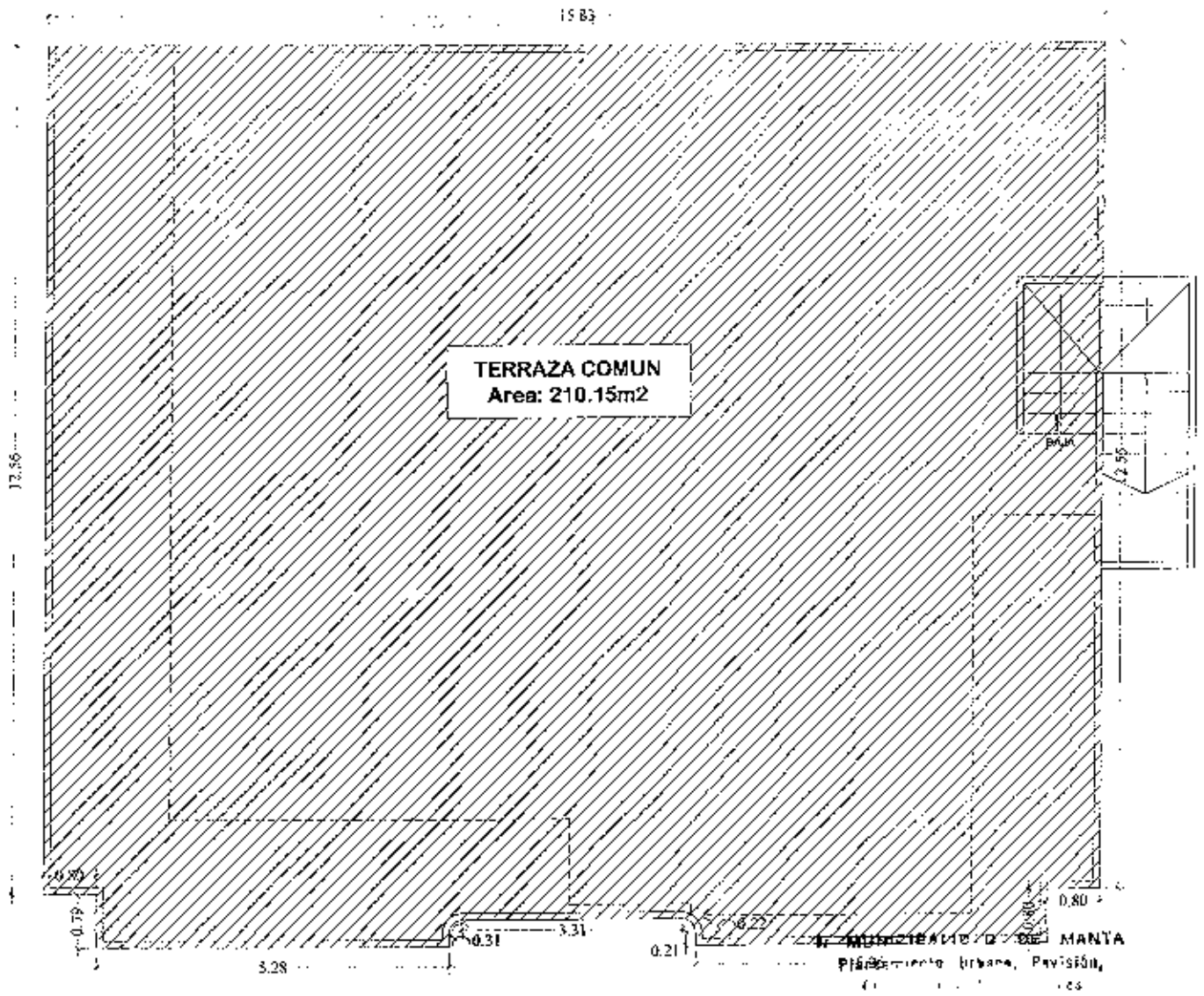
CONTIENE:
PLANTA ALTA

FECHA:
JULIO 2014

ESCALA:
INDICADAS

LAMINA
2
6

Norte.



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

REVISADO

PLANTA TERRAZA

Fecha:

ESCALA: 1:100

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de
Manta, de 20

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

ESTUDIO REALIZADO POR:
Ing. Alfredo S. Cevallos D.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

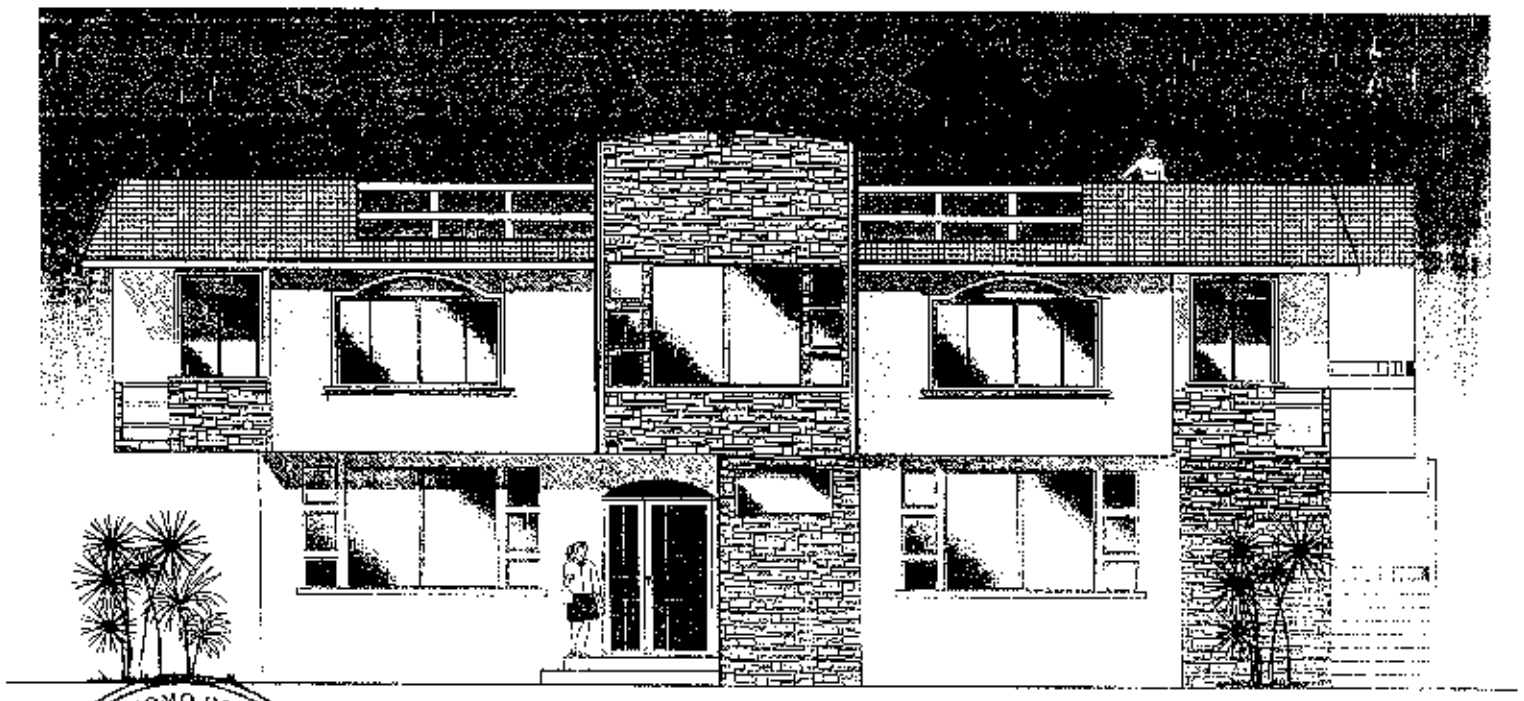
Propiedad Dr. Byron Chanatasig y Sra.

LAMINA: 3/6

CONTIENE:
TERRAZA

FECHA: JULIO 2014

ESCALA: INDICADAS



FACHADA FRONTAL

ESCALA:

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

REVISADO

Fecha:

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de

Manta, de 20

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DPTO. DE PLANEAMIENTO URBANO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Propiedad Dr. Byron Chanatasig y Sra.

CONTIENE:

FACHADA FRONTAL

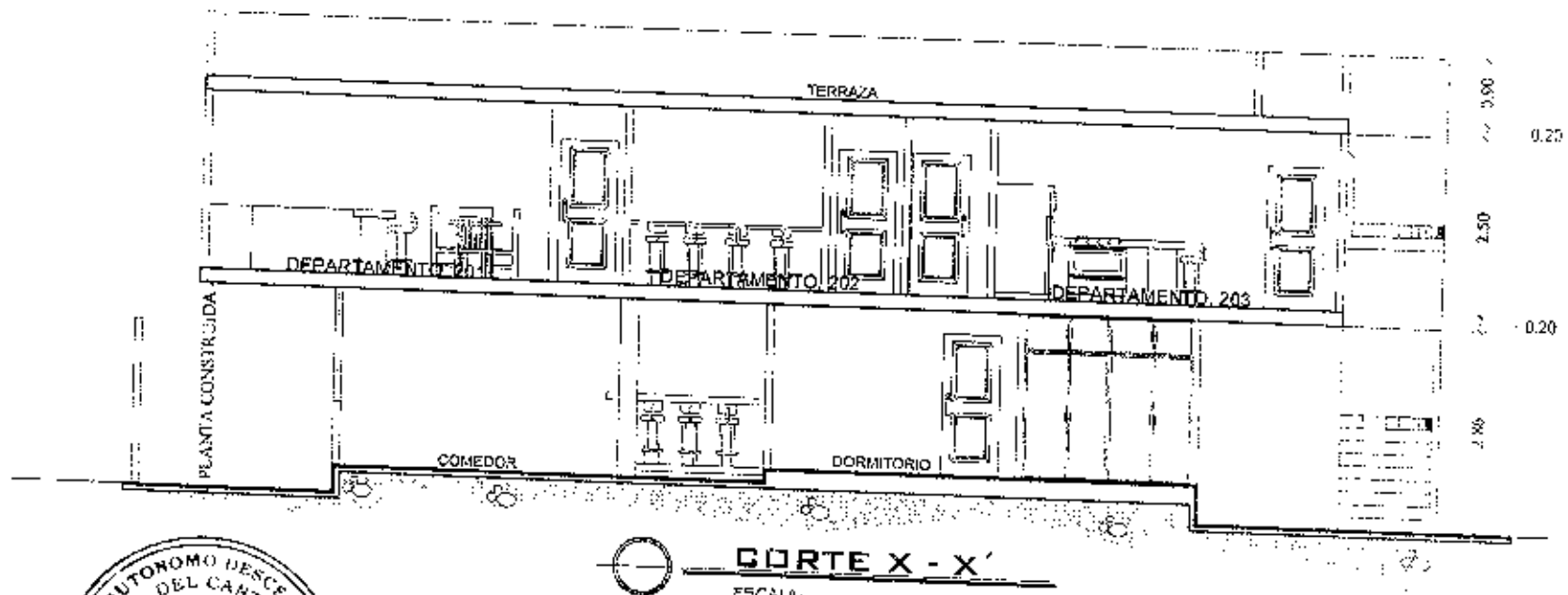
ESTUDIO REALIZADO POR:

Ing. Alfredo F. Cevallos

FECHA: JULIO 2014

ESCALA: INDICADAS

LÁMINA 4 / 6



CORTE X - X'

ESCALA: 1:100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIREC. DE PLANEAMIENTO URBANO

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión
REVISADO
Fecha:

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación
Manta, de 20
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Propiedad Dr. Byron Chanatasig y Sra.

CONTIENE:

CORTE X - X'

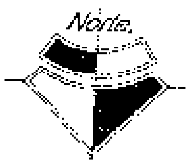
ESTUDIO REALIZADO POR:

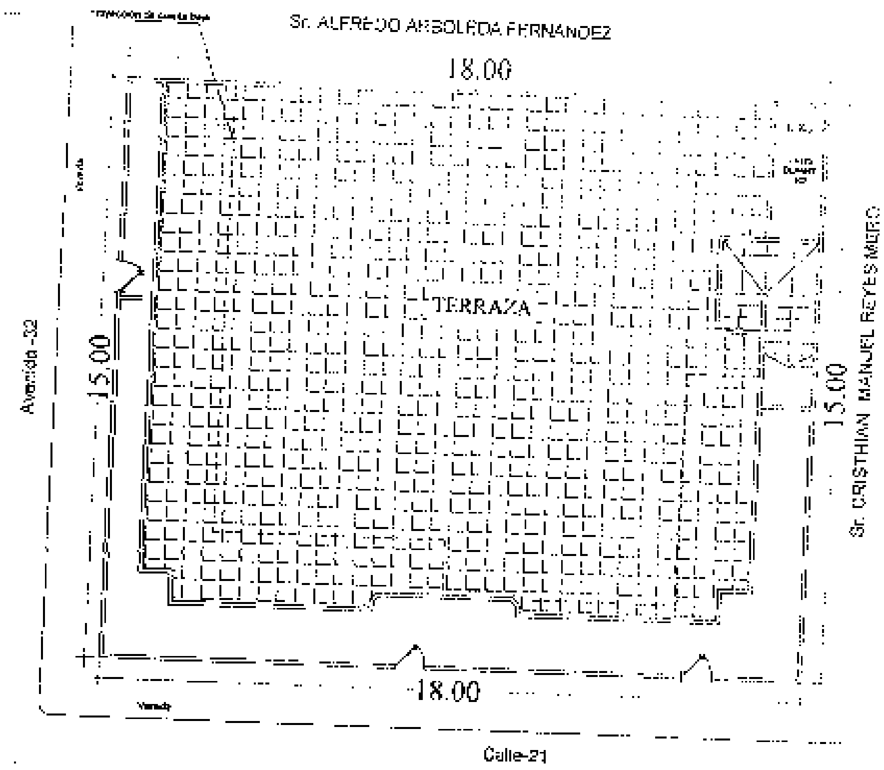
Ing. Marcelo F. Cagalle

FECHA: JULIO 2014

ESCALA: INDICADAS

LAMINA 5 / 6





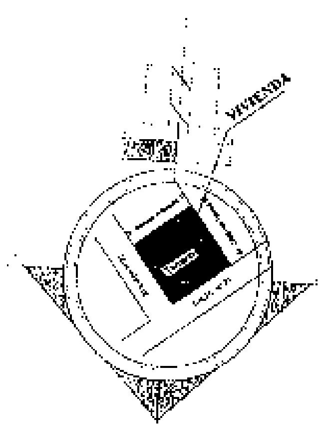
IMPLANTACION Y CUBIERTA

ESCALA

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

REVISADO

Fecha:



CANTON: MANTA
PARROQUIA: MANTA
LOTIZACION ARBOLEDA
DIRECCION: CALLE 21 - AVENIDA 32

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRC. DE PLANEAMIENTO URBANO

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de
Manta, 29 de 20
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

UBICACION - ORIENTACION

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Propiedad Dr. Byron Chanatasig y Sra.

ESTUDIO REALIZADO POR:

LAMINA

6/6

CONTIENE:

IMPLANTACION Y CUBIERTA - UBICACION - ORIENTACION

FECHA: JUNIO 2014

ESCALA: INDICADAS