

00002448

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av Malecon y Calle 20 - Mall del Pacifico

Telf 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

**Acta de Inscripción**

Registro de: COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 76

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 139

Periodo: 2020

Fecha de Repertorio: miércoles, 08 de enero de 2020

1.- Fecha de Inscripción: miércoles, 08 de enero de 2020 11:44

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	1308924586	SANTANA VILLAMARIN JOHANNA LILIBEHT	DIVORCIADO(A)	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Natural	0924574742	OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA	DIVORCIADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
 Nombre del Cantón: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 24 de diciembre de 2019
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:
 Afiliado a la Cámara: ☐ Plazo:

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
3012601003	16/09/2019 15:58:43	72223	290,19 m2	SEGUNDA PLANTA ALTA	Urbano

Linderos Registrales:

SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL=0+6,21 del Edificio Charito ubicado en la Calle J-Seis y J-Cinco ubicado en la Lotización Jocay, frente a las calles J-Seis y J-Cinco de la parroquia Tarqui del cantón Manta. Se encuentra construida sobre el nivel 0+6,21 y está constituida por dos departamentos, mas el área común de circulación vertical y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con la cubierta metálica del edificio. Por abajo: Lindera con primera planta alta. Por el Frente: Lindera con vacío hacia calle J-6 en 24,20mt. Por Atrás: Lindera con vacío hacia lote trece de la misma manzana letra C en 24,20mt. Por el Costado Derecho: Lindera con vacío hacia la calle J-5 en 12,45mt. Por el Costado Izquierdo: Lindera con vacío hacia lote número siete de la misma manzana letra C en 12,45mt. Área: 290,19 M2. Área Neta: 290,19. Alícuota: 0,3570. Área terreno: 116,04. Área común: 11,10. Área total: 301,29.

Dirección del Bien: Segunda Planta Alta del Edificio Charito ubicado en la Calle J-Seis y J-Cinco

Superficie del Bien: 290,19 m2

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

5.- Observaciones:

Inmueble ubicado en el Edificio Charito Segunda Planta Alta, ubicado en la calle J-Seis y J-Cinco Lotización Jocay de esta Ciudad de Manta

Lo Certifico

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Impreso por: yoyi_cevallos

Revisión jurídica por:

Inscripción por:

Administrador

JUANA MONSERRATE ESPINALES
SORNOZA

YOYI ALEXA CEVALLOS BRAVO

miércoles, 8 de enero de 2020

Pag 1 de 2

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 76

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 139

Periodo: 2020

Fecha de Repertorio: miércoles, 08 de enero de 2020

Registrador de la Propiedad

Impreso por yoyi_cevallos

Administrador

Revisión jurídica por

JUANA MONSERRATE ESPINALES
SORNOZA

Inscripcion por

YOYI ALEXA CEVALLOS BRAVO

miércoles, 8 de enero de 2020

Pag 2 de 2



Factura: 004-004-000013991

20191308003P02668

00002449

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Factura N°		20191308003P02668					
ACTO O CONTRATO							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		24 DE DICIEMBRE DEL 2019, (13 43)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razon social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0924574742	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	SANTANA VILLAMARIN JOHANNA LILIBETH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308924586	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razon social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Provincia		Canton		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
SE FIRMÓ EN DOCUMENTO.							
OBJETO/OBSERVACIONES.							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO.		134183.00					

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



00002450

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2019	13	08	03	P02668
------	----	----	----	--------



COMPRAVENTA

OTORGADO

SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL

A FAVOR

JOHANNA LILIBETH SANTANA VILLAMARIN

CUANTIA: USD. 134.183,06

(DI 2 COPIAS)

P.C.

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veinticuatro (24) de Diciembre del año dos mil diecinueve, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**, comparece: **UNO.-** La señora **SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL**, portadora de la cédula de ciudadanía número cero, nueve, dos, cuatro, cinco, siete, cuatro, siete, cuatro guion dos (092457474-2), de estado civil divorciada, quien para efectos comparece en calidad de vendedora; para efecto de notificación la señora señala su teléfono: 0961833133, dirección Manta, Barrio Jocay entre J-5 Y J-6; correo electrónico: carolina0386@gmail.com; **DOS.-** La señora **JOHANNA LILIBETH SANTANA VILLAMARIN**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, ocho, nueve, dos, cuatro, cinco, ocho, guion seis (130892458-6), de estado civil divorciada, quien para efectos comparece en calidad de compradora; para efecto de notificación el señor señala su teléfono. 0984169069, dirección Manta, calle 9 y avenida 24; correo electrónico: lilijo71529@hotmail.com; bien instruidos por mí el Notario sobre el

suavida

objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad; legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: "**SEÑOR NOTARIO:** En su Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase usted, insertar una de minuta de **COMPRAVENTA** de un Departamento y Terraza, contenida en las siguientes cláusulas.- **PRIMERA: DE LOS INTERVINIENTES.-**

Comparecen e intervienen en este instrumento, por una parte, la señora **SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL**, por sus propios derechos, a quien más adelante se la llamara "**LA VENDEDORA**"; y, por otra parte, la señorita **JOHANNA LILIBETH SANTANA VILLAMARIN**, por sus propios derechos, a quien más adelante se le denominara "**LA COMPRADORA**".-

Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatorianos, mayores de edad, con domicilio y residencia en el cantón Manta - **SEGUNDA:**

ANTECEDENTES.- a) La señora **SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL** declara que es propietaria de un bien inmueble de tres plantas de hormigón armado y terraza ubicado en la Lotización Jocay, frente a las calles J-SEIS Y J-CINCO de la parroquia tarqui, del cantón Manta, signado con el número catorce de la manzana C. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos; **POR EL FRENTE:** Veinticinco metros y lindera con calle hoy denominada J- SEIS, **POR ATRÁS:** veinticinco metros y lindera con el lote de terreno número trece de la misma manzana; **POR UN COSTADO:** Trece metros y lindera con calle hoy denominada J- cinco; y, **POR EL OTRO COSTADO:** Los mismos trece metros y lindera con el lote de terreno número siete de la misma manzana. Teniendo una superficie total de: **TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS**

00002451



CUADRADOS Y SEGÚN INSPECCION MUNICIPAL TRESCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS; b) Con fecha 05 de junio del año 2018 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, bajo el número de inscripción 2139, número de repertorio 4408, un Contrato de Compraventa, celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta, el 29 de junio del año 2018, en la cual los señores MOREIRA MONGE CESAR JEOVANNY Y MENDOZA ORMAZA LOURDES LETANIA (casados) dieron en venta a favor de la señora SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL (divorciada); c) Con fecha 16 de septiembre del año 2019 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal y Protocolización de Planos del Edificio CHARITO, celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta, el 21 de agosto del año 2019. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes indicados y por medio de este instrumento público, la parte vendedora señora SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL, vende y enajena a perpetuidad sin reservarse nada para sí, a favor de la parte compradora señorita **JOHANNA LILIBETH SANTANA VILLAMARIN**, quien a su vez adquiere el bien inmueble descrito a continuación: ubicado en el Edificio CHARITO", SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL=0+6,21 del Edificio Charito ubicado en la Calle J-Seis y J-Cinco ubicado en la Lotización Jocay, frente a las calles J-Seis y J-Cinco de la parroquia Tarqui del cantón Manta. Se encuentra construida sobre el nivel 0+6,21 y está constituida por dos departamentos, más el área común de circulación vertical y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con la cubierta metálica del edificio. Por abajo: Lindera con primera planta alta. Por el Frente: Lindera con vacío hacia calle J-6 en 24,20mt. Por Atrás: Lindera con vacío hacia lote trece de la misma manzana letra C en 24,20mt. Por el Costado Derecho: Lindera con vacío hacia la calle J-5 en 12 45mt. Por el Costado Izquierdo: Lindera con vacío hacia lote número siete de la misma manzana letra C en 12 45mt. Área: 290,19 M2. Área Neta:

Ab. Alex Arturo Cevallos Cacha
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

290,19. Alícuota: 0,3570. Área terreno: 116,04. Área común: 11,10. Área total: 301,29. Encontrándose libre de todo gravamen-

CUARTA: PRECIO.- El justo precio pactado de esta venta entre las partes de manera libre y voluntaria es de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES CON 06/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (\$ 134.183,06)**, dinero que la parte vendedora declara haberlo recibido en dinero en efectivo y de curso legal en el país, a su entera satisfacción, y sin reclamo en el futuro por este concepto, especialmente por la acción de lesión enorme contemplada en el Código Civil.- **QUINTA:**

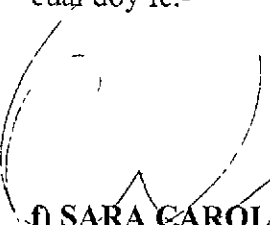
ACEPTACION.- Las partes declaran su aceptación en todo el contenido del presente contrato por así convenir a sus intereses, aceptando de esta manera el comprador en las condiciones en que se encuentra el mismo, los gastos que ocasionen la constitución de esta escritura correrán a cargo del comprador -

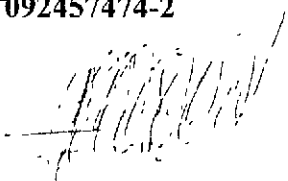
SEXTA: DEL SANEAMIENTO.- La venta de este bien inmueble se hace como CUERPO CIERTO //y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y, sin ninguna limitación de dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de la adquirente, quien declara conocer muy bien lo que compra. Sin perjuicio de lo anterior, la vendedora se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley.- **SEPTIMA: AUTORIZACIÓN** //

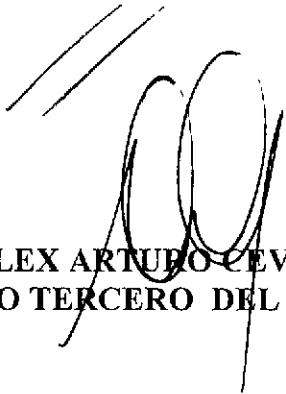
// **PARA INSCRIBIR.-** La Vendedora faculta al Comprador, para que por sí o por interpuesta persona, solicite al señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.** - Usted Señor Notario sírvase agregar las demás formalidades de estilo para su validez. (Firmado) Ab. ROSITA ESPINAL MERO portador de la matrícula profesional número 13-2009-95 del Foro de Abogados de Manabí.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA.** Para el otorgamiento de la presente escritura pública de //

00002452

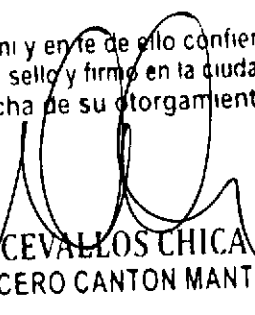
COMPRAVENTA, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL
c.c 092457474-2


f) JOHANNA LILIBETH SANTANA VILLAMARIN
c.c. 130892458-6


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

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


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA



00002453

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

092457474-2



CIUDADANÍA
OCHOA AGRAZAL
SARA CAROLINA
GUAYAS
CARBO (CONCEPCION)
FECHA DE NACIMIENTO 1986-02-03
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL DIVORCIADO

ESTUDIANTE
OCHOA RONQUILLO GUILLERMO JAVIER
AGRAZAL ALBAN RAMONA ELIZABETH
MANTA
2018-10-11
2028-10-11

[Signature]

[Signature]

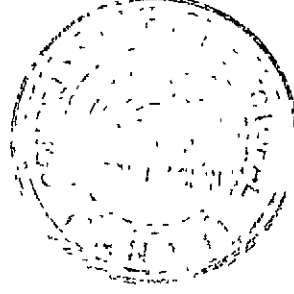
A1111A1111

00001800

7.4

Vendeck

6200354



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0924574742

Nombres del ciudadano: OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
(CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 3 DE FEBRERO DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: OCHOA RONQUILLO GUILLERMO JAVIER

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: AGRAZAL ALBAN RAMONA ELIZABETH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 11 DE OCTUBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha 26 DE DICIEMBRE DE 2019

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



N° de certificado 197-288-65971



197-288-65971

Ldo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN

FOTOGRAFÍA DE

CIDADADANIA
 NÚMERO 130892458-6

SANTANA VILLAMARIN
 JOHANNA LILIBETH

LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANTA
 MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1988-07-03
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO MUJER
 ESTADO CIVIL DIVORCIADO

INSTRUCCIONES PROFESION / OCUPACIÓN
 SUPERIOR PSICÓLOGA E13301221

APellidos y Nombres del Padre
 SANTANA DELGADO DIOMEDES HERNANDEZ

Apellidos y Nombres de la Madre
 VILLAMARIN RODRIGUEZ NARCIS

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
 MANTA
 2017-07-24
 2027-07-24

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

073 073-082 1308924686

073-082 1308924686

SANTANA VILLAMARIN JOHANNA LILIBETH
 APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN
 MANTA CANTON ZONA 1
 MANTA PARROQUIA

00002454

COPIA
 DEL
 ORIGINAL

CIDADANIA/O:

ESTE DOCUMENTO
 ACREDITA QUE
 USTED SUFRAGÓ
 EN EL PROCESO
 ELECTORAL 2019

Comprobador

SPINELLI





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1308924586

Nombres del ciudadano: SANTANA VILLAMARIN JOHANNA LILIBETH

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 3 DE JULIO DE 1988

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: PSICÓLOGA

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: SANTANA DELGADO DIOMEDES HERNAN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: VILLAMARIN RODRIGUEZ NARCISA ASUNCION

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE JULIO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha 26 DE DICIEMBRE DE 2019

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



N° de certificado 199-288-66088



199-288-66088

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

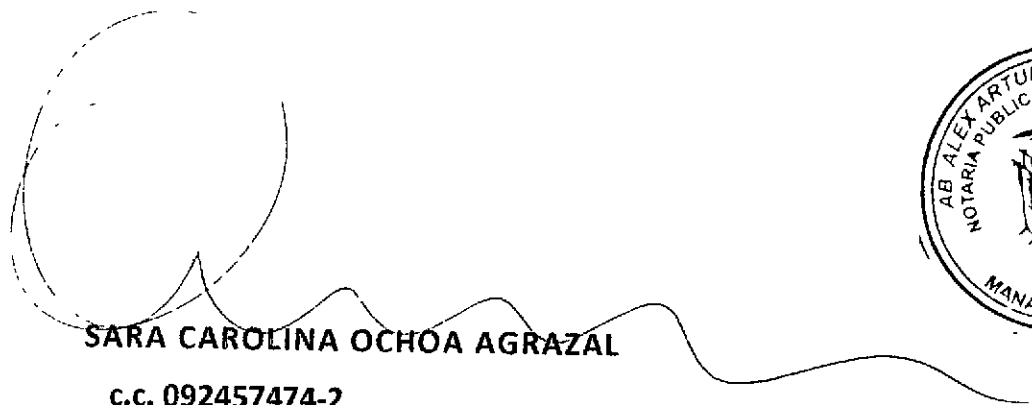


00002455

CERTIFICADO DE EXPENSAS

SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL, en calidad de propietaria del Edificio denominado CHARITO, de acuerdo con el Reglamento Interno Especial para este edificio que consta de la escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, tengo a bien certificar que no tiene pendiente ningún tipo de expensas que liquidar, porque los gastos realizados hasta la fecha han corrido por cuenta de la propietaria que suscribe.-

Manta, 23 de diciembre del 2019


SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL

c.c. 092457474-2



00002456



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000052202

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL: ED. CHARITO 2DA PLANTA ALTA

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

663030

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES

CAJA: 23/12/2019 11:59:29

FECHA DE PAGO:

AREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: domingo, 22 de marzo de 2020
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



(2)

N° 302817

301817

341 00

\$ 0 00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

00002458

Manta, jueves 24 octubre 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 **OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA** con cédula de ciudadanía No. **0924574742**.

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: sábado 23 noviembre 2019

Código Seguro de verificación (CSV)



1352233DNMWJ

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



00002459

Manta, lunes 23 diciembre 2019



**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA**

**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 3-01-26-01-003 perteneciente a OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA con C.C. 0924574742 ubicada en EDIFICIO CHARITO SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL=0+6,21 BARRIO BARRIO 8 DE ENERO PARROQUIA TARQUI cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$134,183.06 CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES DÓLARES 06/100.

NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA CUANTÍA ANTERIOR ES IGUAL AL ACTUAL



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: miércoles 22 enero 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



17633MJLDAR8

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

00002460

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

5

Nº ELECTRONICO 202477

Fecha: 2019-12-23

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave 3-01-26-01-003

Ubicado en: EDIFICIO CHARITO SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL=046,21

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Notar: 290 19 m²
Área Cortinal: 11.1 m²
Área Terreo: 116 64 m²



PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0924574742	OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO 5,684.73
CONSTRUCCIÓN: 128,496.33
AVALÚO TOTAL 134,183.06

SOL: CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES DÓLARES 06/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2017, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: martes 23 junio 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



176515JI9PXE

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



Fecha de generación de documento: 2019-12-23 12:06:09



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

00002461



Ficha Registral-Bien Inmueble

72223

Certificado de Solvencia

Cor forme a la Orden de Trabajo WEB-19000823
Cerrifico hasta el día 2019-12-20

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 3012601003

Fecna de Apertura lunes, 16 septiembre 2019

Informacion Municipal

Direccion del Bien Segunda Planta Alta del Edificio Chanto ubicado en la Calle J-Seis y J-Cinco

Tipo de Predio SEGUNDA PLANTA ALTA

Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES

SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL=0+6,21 del Edificio Chanto ubicado en la Calle J-Seis y J-Cinco ubicado en la Lotización Jocas, frente a las calles J-Seis y J-Cinco de la parroquia Tarqui del canton Manta. Se encuentra construida sobre el nivel 0+6,21 y esta constituida por dos departamentos, más el área común de circulación vertical y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. Por arriba Linderos de la cubierta metálica del edificio. Por abajo Linderos con primera planta alta. Por el Frente Linderos con vacío hacia calle J-6 en 24,20mt. Por Atras Linderos con vacío hacia lote trece de la misma manzana letra C en 24,20mt. Por el Costado Derecho Linderos con vacío hacia la calle J-5 en 12,45mt. Por el Costado Izquierdo Linderos con vacío hacia lote numero siete de la misma manzana letra C en 12,45mt. Área 290,19 M2 Área Neta 290,19 Alícuota 0,3570 Área terreno 116,04 Área común 11,10 Área total 301,29

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	2139 jueves, 05 julio 2018	56136	56150
PLANOS	PLANOS	31 lunes, 16 septiembre 2019	1	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	27 lunes, 16 septiembre 2019	1634	1678

MOVIMIENTOS REGISTRALES

Registro de COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el jueves, 05 julio 2018

Nombre del Cantón MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 29 junio 2018

Fecha Resolución

a - Observaciones

El bien inmueble compuesto de terreno y casa de tres plantas de hormigón armado y terraza, ubicado en la Lotización Jocas, frente a las calles J-Seis y J-Cinco de la parroquia Tarqui, signado con el número catorce de la manzana C, de la Ciudad de Manta

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes.

Número de Inscripción : 2139

Folio Inicial: 56136

Número de Repertorio: 4408

Folio Final : 56136

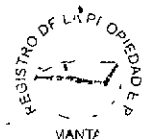
Calidad	Nombres y/o Razon Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MENDOZA ORMAZA LOURDES LETANIA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MOREIRA MONGE CESAR JEOVANNY	CASADO(A)	MANTA

Registro de PLANOS

[2 / 3] PLANOS

Numero de Inscripción . 31

Folio Inicial 1



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**

00002462



Inscrito el Lunes, 16 septiembre 2019 //

Nombre del Cantón MANTA

Número de Repertorio 5610 Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original. NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia miércoles, 21 agosto 2019

Fecha Resolución:

a - Observaciones

PLANOS del Edificio Charito ubicado en la Calle J-Seis y J-Cinco ubicado en la Lotización Jocay, frente a las calles J-Seis y J-Cinco de la parroquia Tarqui del cantón Manta

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes

Calidad	Nombres y/o Razon Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA	DIVORCIADO(A)	MANTA

Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES

{3 / 3} PROPIEDADES HORIZONTALES //

Inscrito el Lunes, 16 septiembre 2019 //

Número de Inscripción : 27 Folio Inicial 1634

Nombre del Cantón MANTA

Número de Repertorio 5609 Folio Final 1634

Oficina donde se guarda el original NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 agosto 2019 //

Fecha Resolución:

a - Observaciones

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del "Edificio Charito" ubicado en la Lotización Jocay, frente a las calles J-Seis y J-Cinco de la parroquia Tarqui del cantón Manta. Teniendo una superficie total de Trescientos veinticinco metros cuadrados. Areas Generales *

Terreno 325,00 m2 * Area neta vendible 812,78 m2 * Area comun 114,80m2 * Area total 927,58 m2. El edificio se encuentra compuesto de Planta Baja Nivel = 0 + 0,58 , Primera Planta Alta Nivel = 0+3,15 y Segunda Planta Alta Nivel = 0,6,21

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes

Calidad	Nombres y/o Razon Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA	DIVORCIADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones>>>	3

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

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

Emitido el 2019-12-20

Elaborado por Servicio en línea

A petición de ROBLES PALMA MARIA ERNESTINA

Conforme a la Orden de Trabajo WEB-19000823 certifico hasta el día 2019-12-20, la Ficha Registral Número 72223





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

00002463



Este documento está firmado electrónicamente

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 30 días Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Página 3/3

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 2 0 5 J V T 7 N 9 L



00002464

MEMORANDO

No. M-USG&GD -PEGL-2019- 2215
Manta, 06 de Mayo de 2019

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

TRAMITE: s/t

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N. 088-ALC-
JOZC-2019 DE APROBACIÓN A LA DECLARATORIA DE
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CHARITO"



Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 088-ALC-
JOZC-2019 de Aprobación a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio
"CHARITO" de propiedad de la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal, ubicado en la calle
16 y calle 1-5 del Barrio Jocay, manzana C, lote No. 14 de la Lotización Jocay de la
Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Atentamente,

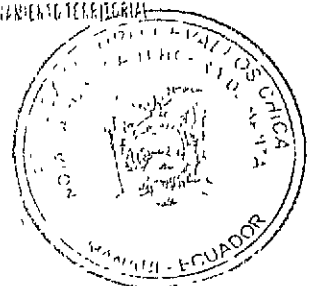
S-E Patricia González López
SECRETARIA DE CONCEJO
GENERAL Y GESTIÓN DOCUMENTAL (E)
María Mendoza

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RECIBIDO

FECHA:

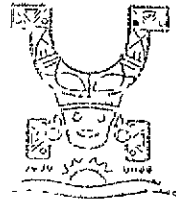
HORA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL





00002465



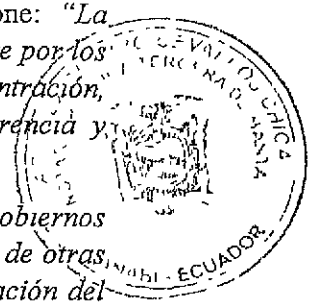
RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 088-ALC-M-JOCZ-2019
DE APROBACION A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "CHARITO"

ING. JORGE O ZAMBRANO CEDEÑO
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
MANTA

CONSIDERANDO:



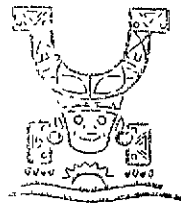
- Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, 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"*



[Firma manuscrita]



00002466



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



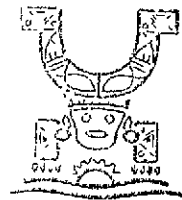
00002467

Que, mediante informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio No 223-DPOT-JJZO de fecha 01 de Abril de 2019 suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa lo siguiente en atención al trámite N° 14050, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la señora Sara Carolina Ochoa Agiazal Que en su parte pertinente señala lo siguiente: "() Como propietaria de un edificio construido en un lote de terreno ubicado en el barrio Jocay de la Parroquia Tarqui, calle J-6 y J-5, signado con el número 14 de la manzana letra C, con clave catastral 301601000 de esta ciudad, con una superficie de 325,00 metros cuadrados. Me dirijo a Ud. Señor Alcalde para solicitar se auncione a los Departamentos correspondientes el trámite, para llevar a cabo el proyecto de convertir en propiedad horizontal el edificio de mi propiedad ()", Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente 1.- **ANTECEDENTES.** De acuerdo a la escritura de compraventa autorizada el 29 de Junio de 2018 en la Notaria Tercera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 5 de julio de 2018, la señora SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL (c.c.092457474-2) es propietaria del lote N° 14 de la manzana C de la lotización Jocay, con clave catastral N° 3-01-26-01-000 con un área de 325,00m2; ubicado en la calle J-6 y calle J-5 del barrio Jocay de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral - Bien Inmueble 60510 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 19 de marzo de 2019, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio propietaria construyo el EDIFICIO CHARITO, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad. 2.- **DESCRIPCION DEL EDIFICIO CHARITO.** Se compone de un edificio de tres niveles, en donde se han planificado y construido 4 almacenes, 2 bodegas, 4 departamentos y 1 oficina. 3.- **AREAS GENERALES DEL EDIFICIO CHARITO.** Área Total del Terreno: 325,00m2; Área Total de Construcción: 927,58m2; Área Neta Vendible: construida 812,78m2; Área Total Comunal: 114,80m2 4.- **CONCLUSION.** Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ta De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el EDIFICIO CHARITO, por lo tanto y para emitir un solo Informe dirigido al Señor Alcalde requerimos de usted su pronunciamiento jurídico para continuar con el trámite respectivo. ()"

Que, Mediante informe N°-I-DGJ-OPFP-2019-0323, de fecha, 17 de Abril de 2019 suscrito por el Ab. Oliver Paul Fienco Pita, en calidad de Procurador Sindico MCPAL (e) en su parte pertinente expresa " En virtud de lo expresado en la sección 6ta De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial. ()"



00002463



Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según oficio No. 223-DPOT-JJZO de fecha 01 de Abril de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO CHARITO", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal, 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 CHARITO", de propiedad de la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la calle J-6 y calle J-5 del barrio Jocay, manzana C, lote N° 14 de la lotización Jocay de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta, con clave catastral N° 3-01-26-01-000 que posee un área de 325,00m². Conforme a la Ficha Registral - Bien Inmueble 60510 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 19 de marzo de 2019, se encuentra libre de gravamen.

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

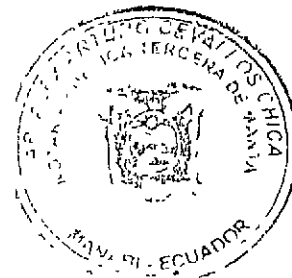
RESUELVE

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO CHARITO", de propiedad de la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la calle J-6 y calle J-5 del barrio Jocay, manzana C, lote N° 14 de la lotización Jocay de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta, con clave catastral N° 3-01-26-01-000 que posee un área de 325,00m². Conforme a la Ficha Registral - Bien Inmueble 60510 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 19 de marzo de 2019, se encuentra libre de gravamen.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento

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

ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DE MANTA



[Firma manuscrita]

00002469

EDIFICIO

CHARITO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



MARZO 2019

FECH. 1/04/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ
PH-#023-RES-ADM-N.088,
ALC-M-502C-2019
APROBACIONES

MANABÍ, MAYO DE 06, 2019

INTE. JONATAN PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

00002470

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES GENERALES
2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS
3. DATOS GENERALES
 - 3.1.- Ubicación
 - 3.2.- Descripción General
4. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DEPARTAMENTOS Y BODEGAS
5. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO
 - 5.1.- Área Por Plantas
 - 5.2.- Áreas Generales
 - 5.3.- Costos Unitarios
6. CUADRO DE CALCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREAS TOTALES, ÁREA DE TERRENO
7. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE COSTOS COMUNES
8. CÁLCULOS DE ÁREAS, ALÍCUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES
9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO
10. ANEXOS



00002471

1. ANTECEDENTES GENERALES:

La Sra. SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL adquirió de los esposos Cesar Geovanny Moreira Monge y Sra. Lourdes Letania Mendoza Ormaza un bien inmueble compuesto de terreno y casa ubicado en la Lotización Jocay frente a las calles J-6 y J-5 de la parroquia Tarqui, signado con el número catorce de la manzana letra C mediante escritura Pública celebrada el 29 de Junio del 2018 en la Notaria Tercera, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 05 de julio del 2018.

2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

2.1.- Área de terreno: Está constituida por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

2.2.- Área de construcción: Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo corredores, escaleras, pasillos y terrazas accesibles.

2.3.- Área común: Está conformada por la sumatoria de todas las áreas de uso o propiedad común, como terrazas, escaleras, pasillos, áreas de circulación vertical y horizontal.

2.4.- Área neta vendible: Es el resultado o sumatoria de todas las áreas vendibles de la totalidad de los departamentos o locales, 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 potable, desagües de aguas servidas, red eléctrica y telefónica desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente pertenecen al copropietario la mitad del espesor de las losas del piso y tumbado de su local o de departamento.

2.5.- Alícuotas: Numero de cuatro decimales que una parte de toda la construcción, correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas ellas debe ser igual a la unidad.

2.6.- Cuota de área común: Es la superficie o porción de área común que corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.



00002472

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

- a. El terreno en el que se encuentra implantado el edificio, con inclusión de los espacios destinados a corredores laterales y retiros frontales o patio correspondiente a la calle.
- b. Los ingresos peatonales y parqueaderos vehiculares, las escaleras y la terraza superior.
- c. La estructura o elementos resistentes del edificio
- d. Las paredes medianeras en la mitad de su espesor que separen los bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e. Los ductos de instalaciones.
- f. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores en planta baja
- g. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- h. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable del edificio.
- i. Los sistemas de aguas lluvias y servidas del edificio.
- j. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

2.7.- Cuota de terreno: Es el área o parte del terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y copropiedad.

2.8.- Valor del local: Representa el costo total de cada departamento en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas del área común y terreno que le corresponde. Para efecto de este estudio se considera únicamente un valor referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de los departamentos, que componen el edificio. Pero que no es la base para el cálculo de los impuestos municipales.



00002473

3. DATOS GENERALES

3.1.- Ubicación: El terreno en el cual se encuentra implantado el edificio **CHARITO** tiene las siguientes medidas y linderos:

Frente: 25,00 mt. Lindera con calle J-6.

Atrás: 25,00 mt. Lindera con lote de terreno número 13 la misma manzana.

Costado derecho: 13,00 mt. Lindera con calle J-5.

Costado izquierdo: 13,00 mt. Lindera con lote número siete de la misma manzana.

Con una superficie de 325,00 metros cuadrados.

3.2.- Descripción general de la edificación: El edificio **CHARITO** está compuesto de una planta baja en la cual se halla implantados cuatro almacenes, dos bodegas, cuarto de máquinas y el área de circulación vertical y horizontal, una primera planta alta la cual está constituida por dos departamentos, una oficina y el área de circulación vertical y una segunda planta alta, constituida por dos departamentos y el área de circulación vertical, a la fecha se encuentra totalmente terminada, la misma que tiene las siguientes Especificaciones Técnicas Generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: interiores y exteriores de ladrillo de fabricación artesanal
- Escalera: hormigón armado
- Entrepiso: losa de hormigón armado
- Pisos: Porcelanato
- Inst. Eléctricas: empotradas en piso, paredes y losas
- Inst. hidráulicas: empotradas en paredes y losas
- Ventanas: aluminio y vidrio
- Puertas interiores: madera
- Puertas exteriores: Metálicas
- Baños y cocinas recubrimientos de cerámica
- Piezas sanitarias: color blanco
- Cubierta: Losa alivianada
- Pasamanos: de hierro fundido



00002474



4. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LAS PLANTAS.

4.1.- PLANTA BAJA NIVEL = 0 + 0,58

Se encuentra construida sobre el nivel 0 + 0,58 y está constituida por cuatro almacenes, dos bodegas y las aéreas comunes de circulación peatonal horizontal y vertical más cuarto de bomba, la cual se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la primera planta alta

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el frente: Lindera con área comunal hacia la calle pública J-6 en 8,76mt; de este punto gira en ángulo de 90 grados hacia atrás en 4,75 mt y lindera con área comunal de la escalera; de este punto gira en ángulo de 90 grados hacia la izquierda y lindera con área comunal de la escalera en 2,30mt; de este punto gira hacia el frente en ángulo de 90 grados linderando con área comunal de la escalera en 4,75mt; de este punto gira en ángulo de 90 grados hacia la izquierda y lindera con área comunal hacia la calle J-6 en 9,53mt; de este punto gira hacia atrás en ángulo de 90 grados y lindera con área comunal de la escalera en 3,71mt. De este punto gira hacia la izquierda en área comunal de la escalera en 2,22mt.

Por atrás: Lindera con lote número 13 de la misma manzana letra C, en 22,80mt.

Por el costado derecho: Lindera con área comunal hacia la calle pública J-5 en 11,08mt.

Por el costado izquierdo: Lindera con lote número siete de la misma letra C en 7,37mt.

Área: 233,28m²

4.2.- PRIMERA PLANTA ALTA NIVEL = 0 + 3,15

Se encuentra construida sobre el nivel 0+3,15 y está constituida por dos departamentos, una oficina y el área común de circulación vertical y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la segunda planta alta

Por abajo: Lindera con planta baja.

Por el frente: Lindera con vacío hacia calle J-6 en 24,20 mt.



00002475

Por atrás: Lindera con vacío hacia lote número trece de la misma manzana letra C en 24,20 mt.

Por el costado derecho: Lindera con vacío hacia la calle J-5 en 12,45mt.

Por el costado izquierdo: Lindera con vacío hacia lote número siete de la misma manzana letra C en 12,45 mt.

Área: 289,31m²

4.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL=0+6,21

Se encuentra construida sobre el nivel 0+6,21 y está constituida por dos departamentos más el área común de circulación vertical y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica del edificio.

Por abajo: Lindera con primera planta alta.

Por el frente: Lindera con vacío hacia calle J-6 en 24,20 mt.

Por atrás: Lindera con vacío hacia lote trece de la misma manzana letra C en 24,20 mt.

Por el costado derecho: Lindera con vacío hacia la calle J-5 en 12,45mt.

Por el costado izquierdo: Lindera con vacío hacia lote número siete de la misma manzana letra C en 12,45 mt.

Área: 290,19m²



00002476

5. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

5.1.- Cuadro de áreas por planta (áreas por metro cuadrado)

Planta	Nivel	Área Vendible Construida m2	Área Común m2	Total m2
Pta. Baja	0+0,58	233,28	91,72	325,00
1º P. Alta	0+3,15	289,31	11,98	301,29
2º P. Alta	0+6,21	290,19	11,10	301,29
Total		812,78	114,80	927,58

5.2.- Áreas Generales m2:

Terreno	325,00m2
Área neta vendible.....	812,78m2
Área común	114,80m2
Área total	927,58m2

5.3.-Costos unitarios por m2: Costo referencial

Terreno.....	\$130,00
Const. Área común.....	\$300,00
Const. Bodegas.....	\$350,00
Const. Dpto.....	\$400,00



ESPACIO
1957-1958

ESPACIO

1957-1958

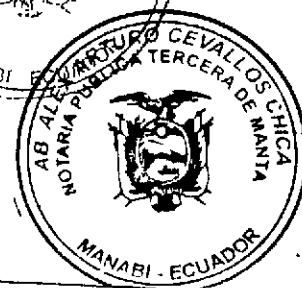
00002477

6. CUADRO DE CALCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREAS TOTALES, ÁREA DE TERRENO Y COSTO REFERENCIAL

Nivel	Dpto.	Á. Neta	Alícuota	A de Terreno	A. Común	T. de Const.
0+0,58	Planta Baja	233,28	0,2870	93,28	91,72	325,00
0+3,15	1 P. Alta	289,31	0,3560	115,68	11,98	301,29
0+6,21	2 P. Alta	290,19	0,3570	116,04	11,10	301,29
Total		812,78	1,000	325,00	114,80	927,58

7. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

Nivel	Depto.	% Gastos
0+0,58	P. Baja	28,70
0+3,15	1 P. Alta	35,60
0+6,21	2 P. Alta	35,70
TOTAL		100,00



8. CÁLCULOS DE ÁREAS, ALÍCUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES

Nivel	Planta	A. Neta	Alícuota	A. Terreno	A. Común	A. Total	Costo Total
0+0,58	P. Baja	233,28	0,2870	93,28	91,72	325,00	121.290,40
0+3,15	1 P. Alta	289,31	0,3560	115,68	11,98	301,29	134.356,40
0+6,21	2 P. Alta	290,19	0,3570	116,04	11,10	301,29	134.491,20
Total		812,78	1,000	325,00	114,80	927,58	390.138,00

Arturo Cevallos Chica
2015

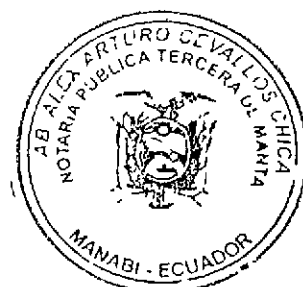
2015

00062478

9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

CAPITULO PRIMERO

Del Régimen de Propiedad Horizontal



Art. 1.- El edificio CHARITO actualmente se encuentra construido está sometido al régimen de Propiedad Horizontal; por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación uso y reparación.

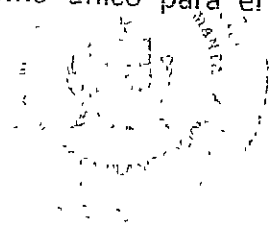
Art 2.- El edificio CHARITO se compone de bienes exclusivos y bienes comunes; son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definen en la Ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO SEGUNDO



Art. 3.- El edificio CHARITO se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, parroquia Tarquí, Lotización Jocay, calle J-6 y calle J-5 y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos pertinentes. Se compone de una planta baja en la cual se halla implantados cuatro almacenes, dos bodegas, cuarto de máquinas y el área de circulación vertical y horizontal, una primera planta alta la cual está constituida por dos departamentos, una oficina y el área de circulación vertical y una segunda planta alta, constituida por dos departamentos y el área de circulación vertical.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el régimen interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas conforme está dividido, y departamentos que integran cada planta, 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 único para el régimen de propiedad horizontal, sus relaciones y sus derechos.



00002479

CAPITULO TERCERO
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; están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local o departamento de otro de distinto dueño, las que separan un local o 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 las paredes de las fachadas en la planta baja, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas, se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales etc. dentro del área de estacionamiento así mismo queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- Del mantenimiento:

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.



Art. 7.- De los requisitos para modificar bienes exclusivos:

Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solides o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los COPROPIETARIOS asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente reglamento interno.

00002480

Art. 6.- De los bienes comunes:

Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen el carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad no son susceptibles de aprobación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Los bienes comunes son:

- a) El terreno
- b) Las escaleras
- c) La cisterna
- d) El portal



CAPITULO CUARTO

Art. 11.- 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 de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer sus derechos de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer sus derechos de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de los derechos y 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, el reglamento general y las de este reglamento, acatar las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que este le confiera.
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daño de sus instalaciones, quejas de Copropietarios y en fin cuando este lo considere necesario.



00002481



- f) Notificar al Administrador con el nombre dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticreses relativo a sus bienes exclusivos, el Copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquirente, arrendatario o anticrético se someterá expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomadas por la Asamblea de Copropietarios.
- h) El Copropietario comunicara por escrito al Administrador sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, primas de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con apego a las tablas de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. Y en caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, aéreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señálela misma Asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.
- l) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.



00002482

Art. 12.- Tabla de alcuotas:

La alcuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada Copropietario respecto a los bienes comunes del edificio, se fijaran de acuerdo con la tabla que establece lo que cada local o departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará de acuerdo al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomara como indicadores el aumento del índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como aumento salarial por efectos de reformas en la Legislación Laboral, previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO QUINTO
De las Prohibiciones



Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticréticos 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 aun 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 de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando en 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 a las buenas costumbres, la tranquilidad de los Copropietarios y/o arrendatarios o la seguridad del edificio.



00002483



- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos o locales.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la energía eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas insalubres o contaminantes, tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos, como sala de espera o reunión.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las aéreas comunes del edificio.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y en general en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al local, el número identificador del mismo y que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio.
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios, y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio.
- p) Colgar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas 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.



00002484

- j) Resolver las sanciones de acuerdo con las imposiciones legales y reglamentarias que se podrían imponer a los Copropietarios infractores.
- k) Conocer y resolver cualquier otro asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y con el presente Reglamento que sean de interés general de los Copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones y los Reglamentos.
- m) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento.
- n) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

CAPITULO OCTAVO

Del Directorio, del Administrador y del Secretario



Art.31.- El Directorio estará integrado por un Director principal, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de Secretario sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios y duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director principal o suplente se requiere ser copropietario del edificio, el cargo será desempeñado en forma honorifica. En caso de falta, o impedimento temporal o definitivo del Director Principal, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o dos a la vez, serán principalizados los respectivos suplentes.

Si el retiro del Principal fuere definitivo el suplente se principalizará de hecho y hasta el término del periodo para el que fueron nombrados.



00002485



Art. 34.- Son atribuciones del Director:

- a) Ejercer junto con el administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los Copropietarios en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y los reglamento.
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- c) En caso de falta o impedimento del Administrador, este asumirá las funciones provisionales hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art. 35.- Del Administrador: El administrador del edificio será nombrado por la Asamblea de copropietarios, y durara un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio pero si mayor de edad.

Art. 36.- Atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la representación Legal, Judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio solo o junto con el director, en todo cuanto se relaciona al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiendose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinados por el código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor cuidado y eficiencia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para su buena conservación de estos 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.



00002486



- d) Cumplir y hacer cumplir las leyes, los reglamentos y ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieran en el futuro sobre la propiedad horizontal, así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios.
- e) Recaudar por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en 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 de copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales.
- g) Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas q que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
- h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones.
- i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y demás sanciones establecidas por la Ley y el Reglamento. El producto de dichas multas se ingresara a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el próximo año.
- k) Conservar en orden los Títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos os documentos que tengan relación con este edificio.
- l) Llevar el libro de inventario, y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registrados todos los copropietarios del edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fecha de adquisición de los locales.
- m) Cumplirlas otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de copropietarios.
- n) Autorizar diligentemente los arriendos de los locales y en general cumplir lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

Art. 37.- Del Secretario de la Asamblea: Las funciones del Secretario las ejercerá el administrador del edificio, sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.



00002487

CAPITULO DECIMO

Extinción del Régimen de Propiedad Horizontal

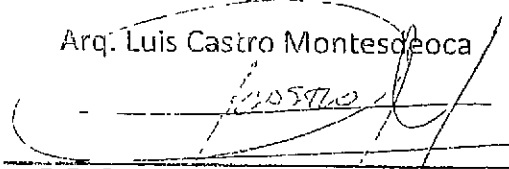


Art. 43. El régimen de la Propiedad Horizontal para el edificio **CHARITO** se podrá extinguir en los siguientes casos.

- a).- Por destrucción total del edificio.
- b).- Por destrucción parcial en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio
- c).- Por conversión en propiedad privada cuando una persona natural o jurídica a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este edificio.

Art. 45.- En los casos a y b del artículo precedente la documentación oficial del edificio será destinada en forma que resuélvase la asamblea de copropietarios y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al Propietario único que adquiriese el inmueble

Arq. Luis Castro Montenegro


R.P. Senescyt # 1016-02-297493



00002488

- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida,
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio.
- t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General en su artículo número 18 y el presente reglamento interno.

CAPITULO SEXTO

De las Sanciones



Art. 14.- 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:

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito en segunda instancia por parte del Administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un S.M.V.
- c) 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
- d) 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, pagadera desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de interés no excluye el de



00002489

indemnizaciones a que hubiera lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el Administrador deberán ser previamente conocidas y aprobadas por el Director de la Asamblea de Copropietarios.

- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la Administración.

Art. 15.- El Administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los Copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivos de fuerza mayor debidamente justificada, no pudiere hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los Copropietarios, a sus bienes al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art. 16.- cualquier Propietario podrá impugnar ante el Juez competente de la ciudad, los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acurdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los Copropietarios qué hubieren votado a su favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciere al Copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



00002490

CAPITULO SÉPTIMO
De la Administración



Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, el Directorio y el Administrador.

Art. 18.- Asamblea de copropietarios: La Asamblea de Copropietarios es 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 concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a la falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de Secretario.

Art. 20.- 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 fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- Convocatoria: La convocatoria a la asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias será hecha por el Director o el Administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa o a petición de uno de los miembros del Directorio o de copropietarios que representen por lo menos el 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea general conforme el inciso anterior, los Copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación del ocho días por lo menos a la fecha en que se deba celebrar la asamblea, y se dejara constancia de los puntos a tratarse y el lugar, la fecha y hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de



00002491



sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse en segunda convocatoria el orden del día establecido para la primera.

Art. 22. - Asamblea universal: La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los Copropietarios, en cuyo caso se trata de una Asamblea Universal.

Art. 23. - Quórum: Para que haya quórum en las sesiones de la Asamblea se necesita la concurrencia de Copropietarios que representen más del 50% de las alícuotas del edificio.

Art. 24. - Representación: Los Copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de un representante. La representación se otorga mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, la que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

Art. 25. - 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. 26. - 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 local o departamento. Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada Copropietario deberá justificarse 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.

Art. 27. - Volaciones: Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen el 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este Reglamento exija mayores porcentajes.

Art. 28. - Se requerirá del 75% 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



1871

1872

00002492



modificación de la estructura resistente, aumentos de la edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la Asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

Art. 29.- Actas: Las actas de la Asamblea serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevaran la firma del Director, el Secretario y los Copropietarios asistentes. Las Actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del Administrador

Art. 30.- Atribuciones y deberes de la Asamblea:

- a) Nombrar o remover a los Directores y suplentes de la asamblea del edificio y fijar su remuneración.
- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente en la Administración.
- c) Distribuir entre los Copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la Administración, Conservación, Reposición y mejoras de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento, así como para el pago de la prima del Seguro obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alícuotas de este Reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar ingresos generales.
- e) Para reformar este Reglamento interno el Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan los efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena Administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los Copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, locales comerciales o departamentos cuando se hayan comprobados que son necesarios en beneficio del edificio de departamentos.
- h) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- i) Exigir cuentas al Administrador y examinarlas junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando estime conveniente y de modo especial a término del periodo.



1000

00002493

BanEcuador S.P.
24/12/2019 02:25:07 JK
CONVENIO: 2950 BCE-Gobierno Provincial de Manabí
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1040235657
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kp011t
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA TERCERA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.54
TVA :	0.06
TOTAL:	1.60
SUJETO A VERIFICACION	

 BanEcuador
14 DIC 2019
CAJA 1
AGENCIA CANTONAL
MANTA
AGEN



1941

1942

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

00002494

Periodo: 2020

Número de Inscripción:

76

Número de Repertorio:

139

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 Ocho de Enero de Dos Mil Veinte queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 76 celebrado entre

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1308924586	SANTANA VILLAMARIN JOHANNA LILIBEHT	COMPRADOR
0924574742	OCHOA AGRAZAL SARA CAROLINA	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
SEGUNDA PLANTA ALTA	3012601003	72223	COMPRAVENTA

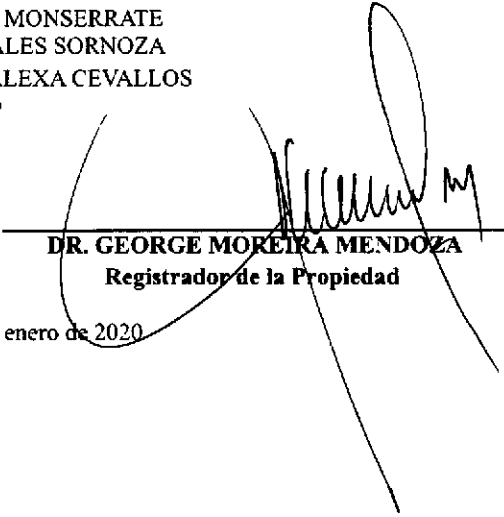
Libro COMPRA VENTA

Acto COMPRAVENTA

Fecha 08-ene /2020

Usuario yoyi_cevallos

Revisión jurídica por JUANA MONSERRATE
ESPINALES SORNOZA
Inscripción por YOYI ALEXA CEVALLOS
BRAVO


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, miércoles, 8 de enero de 2020