DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2021

Número de Incripción: 1390
Número de Repertorio: 2985

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

1.- Con fecha cinco de Julio del dos mil veintiuno se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA de tomo de fojas 0 a 0 con el número de inscripción 1390 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1350746853	PARK CASTAÑO RAMMY DAYANNA	COMPRADOR
0900523382	CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 101 + ESCALERA +	1051038002	76167	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 05 julio 2021

Fecha generación: martes, 06 julio 2021

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 4 3 1 4 9 Q Q E P N X J

2021	**13**	**08**	**05**	**P01362**

COMPRAVENTA

QUE OTORGA

JOSÉ ALADINO CASTAÑO CALDERÓN

A FAVOR DE

RAMMY DAYANNA PARK CASTAÑO

CUANTÍA: USD. $49.672,40

DI 2 COPIAS)

O.C.

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy dos (02) de julio del dos mil veintiuno (2.021); ante mí, **ABOGADA ANA CRISTINA MERO LARGACHA, NOTARIA PÚBLICA ENCARGADA DE LA NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA,** mediante acción de personal número cero, tres, dos, dos, cinco, guión DP trece guión dos mil veintiuno guion KP (03225-DP13-2021-KP) del catorce de junio del dos mil veintiuno, firmada por el Director Provincial de Manabí del Consejo de la Judicatura, Abg. José Verdi Cevallos Alarcón, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura; por una parte, el señor **JOSÉ ALADINO CASTAÑO**

CALDERÓN, ecuatoriano, estado civil viudo, 77 años de edad, portador de la cédula de ciudadanía número cero, nueve, cero, cero, cinco, dos, tres, tres, ocho, guión dos (090052338-2), ocupación actividades particulares, por sus propios y personales derechos, con domicilio en: **Dirección:** Avenida 22 entre las Calles 16 y 17, Manta – Manabí – Ecuador; **Teléfono:** 0959242155; **Correo Electrónico:** ana.maria.cast.1969@gmail.com; en calidad de **VENDEDOR;** y, por otra parte, la señorita **RAMMY DAYANNA PARK CASTAÑO,** ecuatoriana, estado civil soltera, 23 años de edad, portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cinco, cero, siete, cuatro, seis, ocho, cinco, guión tres (135074685-3), ocupación actividades particulares, por sus propios y personales derechos; con domicilio en: **Dirección:** Avenida 22 entre las Calles 16 y 17, Manta – Manabí – Ecuador; **Teléfono:** 0985884458; **Correo Electrónico:** finnr30@gmail.com; en calidad de **COMPRADORA;** bien instruidos por mí el Notario sobre el 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, autorizan se verifiquen en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan al presente instrumento público. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente. – "**SEÑOR NOTARIO:** En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de **COMPRAVENTA**, la misma que está contenida dentro de

las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.** – Comparece al otorgamiento de la presente **COMPRAVENTA**, por una parte, el señor **JOSÉ ALADINO CASTAÑO CALDERÓN,** ecuatoriano, estado civil viudo, 77 años de edad, portador de la cédula de ciudadanía número cero, nueve, cero, cero, cinco, dos, tres, tres, ocho, guión dos (090052338-2), ocupación actividades particulares, por sus propios y personales derechos; hábil y capaz como en derecho se requiere para contratar y obligarse, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le llamará simplemente como la parte **VENDEDORA**; y, por otra parte, la señorita **RAMMY DAYANNA PARK CASTAÑO,** ecuatoriana, estado civil soltera, 23 años de edad, portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cinco, cero, siete, cuatro, seis, ocho, cinco, guión tres (135074685-3), ocupación actividades particulares, por sus propios y personales derechos; hábil y capaz como en derecho se requiere para contratar y obligarse, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le llamará simplemente como la parte **COMPRADORA**. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, comparecen con el objeto de firmar la presente escritura de **COMPRAVENTA. SEGUNDA: ANTECEDENTES.** – El señor **JOSÉ ALADINO CASTAÑO CALDERÓN,** en su estado civil de viudo, adquirió el **DEPARTAMENTO 101 (ESCALERA + DEPARTAMENTO + TERRAZA),** del **EDIFICIO "CASTAÑO CALDERÓN",** ubicado en la Avenida 22 entre las Calles 16 y 17, de la Parroquia y Cantón Manta, mismo que se encuentra circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: **3.1. – <u>PLANTA BAJA</u>:** Ubicado sobre el nivel + 0,36 del edificio sobre el cual se han planificado el Departamento 001 y el área de escaleras del departamento 101, más su respectiva área común. **3.1.2. – DEPARTAMENTO 101 ESCALERAS (4,52 M2.): POR**

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

ARRIBA: Lindera con Depto. 101 con 4,52 M2.; **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio con 4,52 M2.; **POR EL NORESTE:** Lindera con área común portal con 1,05 metros; **POR EL SUROESTE:** Lindera con Dpto. 001 con 1,05 metros; **POR EL SURESTE:** Lindera con Sr. Carlos Castaño con 4,32 metros; **POR EL NOROESTE:** Lindera con Dpto. 001 con 4,30 metros. **ÁREA NETA:** 4,52 M2.; **ALÍCUOTAS:** 0,0170%; **ÁREA DE TERRENO:** 1,70 M2.; **ÁREA COMÚN:** 0,17 M2.; **ÁREA TOTAL:** 4,69 M2. **3.2. – PRIMERA PLANTA ALTA:** Ubicado sobre el nivel + 3,24 del edificio sobre el cual se han planificado el Departamento 101. **3.2.1. – DEPARTAMENTO 101 PLANTA ALTA (87,91 M2.):** Se haya planificado de los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, balcón, dos dormitorios y un baño y se encuentra circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con Dpto. 101 Terraza con 87,91 M2.; **POR ABAJO:** Lindera con Dpto. 001 y área común portal con 87,91 M2.; **POR EL NORESTE:** Lindera con vacío hacia Avenida 22 con 5,00 metros; **POR EL SUROESTE:** Lindera con vacío hacia Dpto. 001 (patio) y propiedad particular, partiendo desde el Sureste hacia el Noroeste con 2,35metros, desde este punto gira hacia el Suroeste con 5,55 metros, desde este punto gira hacia el Noroeste con 2,65 metros; **POR EL SURESTE:** Lindera con Carlos Castaño y vacío hacia el Dpto. 101 Escaleras, partiendo desde el Noreste hacia el Suroeste con 3,25 metros, desde este punto gira hacia el Noroeste con 1,00 metro, desde este punto gira hacia el Suroeste con 4,05 metros, desde este punto gira hacia el Sureste con 1,00 metro, desde este punto gira hacia el Suroeste con 8,15 metros; **POR EL NOROESTE:** Lindera con propiedad particular con 21,00 metros. **ÁREA NETA:** 87,91 M2.; **ALÍCUOTA:** 0,3300%; **ÁREA DE TERRENO:** 33,00; **ÁREA COMÚN:** 3,30 M2.; **ÁREA TOTAL:** 91,21 M2. **3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:** Ubicada sobre el nivel +5,76 del

edificio sobre el cual se ha planificado la terraza del Departamento 101. **3.3.1.- DEPARTAMENTO 101 TERRAZA (88,45M2):** Se halla planificado del ambiente terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con cubierta del edificio con 88,45 M2.; **POR ABAJO:** Lindera con Dpto. 101 con 88,45 M2.; **POR EL NORESTE:** Lindera con vacío hacia avenida 22 con 5,00 metros; **POR EL SUROESTE:** Lindera con vacío hacia Dpto. 001 (patio) y propiedad particular, partiendo desde el Sureste hacia el Noroeste con 2,35 metros, desde este punto gira hacia el Suroeste con 5,55 metros, desde este punto gira hacia el Noroeste con 2,65 metros; **POR EL SURESTE:** Lindera con Sr. Carlos Castaño y vacío hacia Dpto. 101, partiendo desde el Noreste hacia el Suroeste con 8,20 metros, desde este punto gira haca el Noroeste con 1,00 metro, desde este punto gira hacia el Suroeste con 3,50 metros, desde este punto gira hacia el Sureste con 1,00 metro, desde este punto gira hacia el Suroeste con 3,75 metros; **POR EL NOROESTE:** Lindera con propiedad particular con 21,00 metros. **ÁREA NETA:** 88,45 M2.; **ALÍCUOTA:** 03321%; **ÁREA DE TERRENO:** 33,21 m2.; **ÁREA COMÚN:** 3,321; **ÁREA TOTAL:** 91,771 M2. Inmueble adquirido de la siguiente manera: **1.** – Mediante Partición Extrajudicial y Compraventa, otorgada el 06 de agosto del 2.018, ante la Notaría Pública Quinta del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 18 de septiembre del 2.018, con el número de inscripción 3.034 y el número de repertorio 6.235; **2.** – Mediante Constitución de Propiedad Horizontal, otorgada el 02 de junio del 2.021, ante la Notaría Pública Quinta del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 07 de junio del 2.021, con el número de inscripción 12 y el número de repertorio 2.522; y, **3.** – Mediante Planos, otorgada el 02 de junio del 2.021, ante la Notaría Pública Quinta del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 07 de junio del 2.021, con el número de

inscripción 11 y el número de repertorio 2.523. Con los linderos, superficie, dimensiones y demás especificaciones constantes en la **FICHA REGISTRAL N° 76167** que se agrega a la presente como habilitante. **TERCERA: DECLARACIÓN.** – El señor **JOSÉ ALADINO CASTAÑO CALDERÓN,** por sus propios y personales derechos, declara bajo juramento que, en el **EDIFICIO "CASTAÑO CALDERÓN",** no existe administrador legalmente nombrado, razón por la cual, no se cobran cuotas de mantenimiento o valores de expensas. **CUARTA: COMPRAVENTA.** – Con los antecedentes expuestos en la cláusula precedente, la parte **VENDEDORA,** en su ya invocada calidad, por sus propios y personales derechos, estando en pleno uso y goce de todas sus facultades físicas y mentales, tienen a bien dar en venta real y perpetua enajenación, a favor de la parte **COMPRADORA,** el bien inmueble detallado en la cláusula segunda de antecedentes. **QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** – El precio pactado entre los contratantes para el otorgamiento de la presente compraventa es de **CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA 40/100 (USD. $49.672,40),** que la parte **COMPRADORA,** paga de la siguiente manera: La totalidad a la firma de la presente, de contado, en moneda de curso legal y de uso normal y corriente de la República del Ecuador, y que la parte **VENDEDORA,** declara tenerlo recibido de manos de la parte **COMPRADORA** a su entera satisfacción, sin tener que formular reclamo alguno, ni en el presente ni en el futuro, por este concepto. **SEXTA: TRANSFERENCIA.** – La parte **VENDEDORA,** una vez que ha recibido el dinero correspondiente al precio pactado, a su entera satisfacción, por la venta del bien inmueble antes descrito, transfiere a favor de la parte **COMPRADORA,** el total dominio, posesión, uso y goce del bien inmueble anteriormente mencionado y singularizado, con todos sus derechos

anexos, entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas, en consecuencia, en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos, mensuras declaradas y todo lo que esté de acuerdo con el Código Civil Vigente se reputa perteneciente al inmueble. **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.** – La parte **VENDEDORA,** queda sujeta al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con la ley y declara que sobre dicho bien inmueble no pesa gravamen alguno ni prohibición de enajenar como aparece del Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad y que se agrega como documento habilitante. **OCTAVA: GASTOS E IMPUESTOS.** – Los gastos e impuestos que causen u ocasionen la presente escritura, hasta la inscripción del título en el Registro de la Propiedad correspondiente, son de cuenta de la parte **COMPRADORA. NOVENA: JURISDICCIÓN Y TRÁMITE.** – Para todos los efectos legales de este contrato y en caso de controversia, las partes renuncian fuero y domicilio, se someten a los jueces competentes del Cantón Manta, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, a elección de la parte actora. **DÉCIMA: AUTORIZACIÓN.** – La parte **COMPRADORA,** queda facultada y autorizada, para que por sí o por interpuesta persona solicite la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, del inmueble que adquiere en virtud de este contrato. **DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.** – Las partes contratantes, por sus propios derechos y estando presentes, y por así convenir a sus intereses dicen: Que aceptan esta escritura en todas y cada una de sus partes, sin tener que formular observaciones o reclamo alguno, ni en el presente ni en el futuro. **DÉCIMA SEGUNDA: DOCUMENTOS HABILITANTES.** – Se agregan los siguientes documentos como parte de este acto: Certificado del Registro de la Propiedad, Certificado de Solvencia Municipal, Certificado de Solvencia del Cuerpo de Bomberos, Avalúo Catastral, Pago del Impuesto de Alcabalas y Adicionales, Copias de cédulas

de la vendedora y de la compradora, copias de los certificados de votación de la vendedora y la compradora. **DÉCIMA TERCERA: LAS DE ESTILO. –** Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, necesarias para la plena validez de este tipo de contratos". – (Firmado) Abogada Laura Eufemia Moreira Moreira, portadora de la matrícula profesional número trece guión mil novecientos ochenta y seis guión cuarenta (13-1986-40) del Foro de Abogados de Manabí. – **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**, Para el otorgamiento de la presente escritura pública de **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, se incorpora al Protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual doy fe. –

F) SR. JOSÉ ALADINO CASTAÑO CALDERÓN
C.C. 090052338-2

F) SRTA. RAMMY DAYANNA PARK CASTAÑO
C.C. 135074685-3

ABG. ANA CRISTINA MERO LARGACHA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA (E).

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0900523382

Nombres del ciudadano: CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 10 DE FEBRERO DE 1944

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: VIUDO

Cónyuge: CLEMENTE GONZALEZ ENEDINA

Nombres del padre: CASTAÑO PEDRO ERMINO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: CALDERON NATALIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 23 DE DICIEMBRE DE 2020

Condición de donante: NO DONANTE

NOTARIA 5 NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Información certificada a la fecha: 2 DE JULIO DE 2021
Emisor: OSWALDO EDMUNDO CEDEÑO PINCAY - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 210-437-64084

210-437-64084

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 090052338-2

APELLIDOS Y NOMBRES
GASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

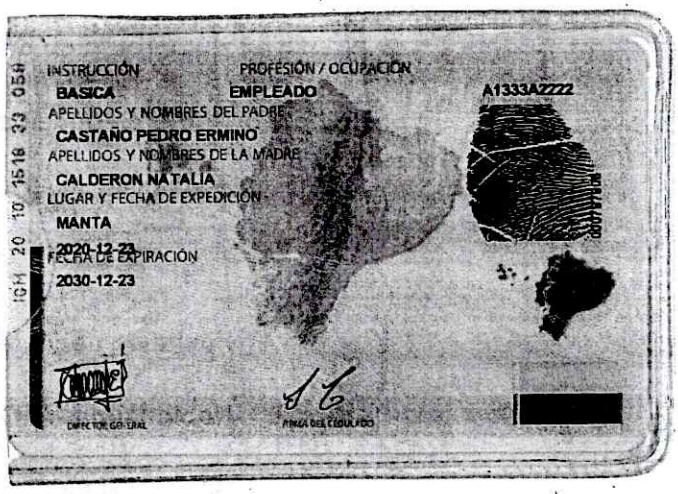
FECHA DE NACIMIENTO 1944-02-10

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO HOMBRE

ESTADO CIVIL VIUDO

ENEDINA CLEMENTE GONZALEZ



INSTRUCCIÓN
BASICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO

A1333A2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CASTAÑO PEDRO ERMINO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CALDERON NATALIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2020-12-23

FECHA DE EXPIRACIÓN
2030-12-23

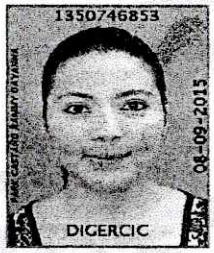
DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1350746853

Nombres del ciudadano: PARK CASTAÑO RAMMY DAYANNA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 30 DE AGOSTO DE 1997

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: PARK KIM WOO GEUN

Nacionalidad: SURCOREANA

Nombres de la madre: CASTAÑO CLEMENTE ANA MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 8 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Información certificada a la fecha: 2 DE JULIO DE 2021
Emisor: OSWALDO EDMUNDO CEDEÑO PINCAY - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 217-437-64071

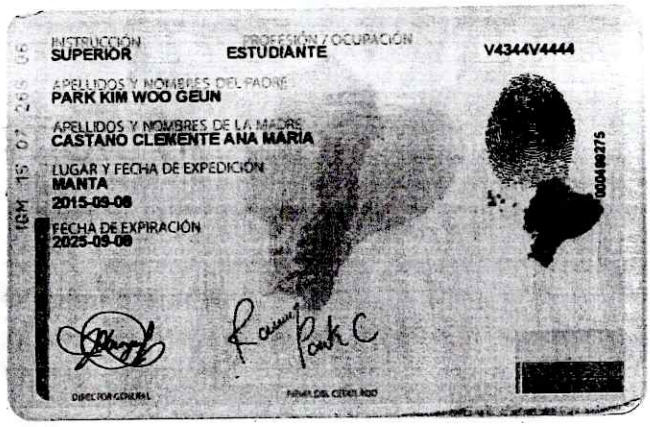
217-437-64071

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE. Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

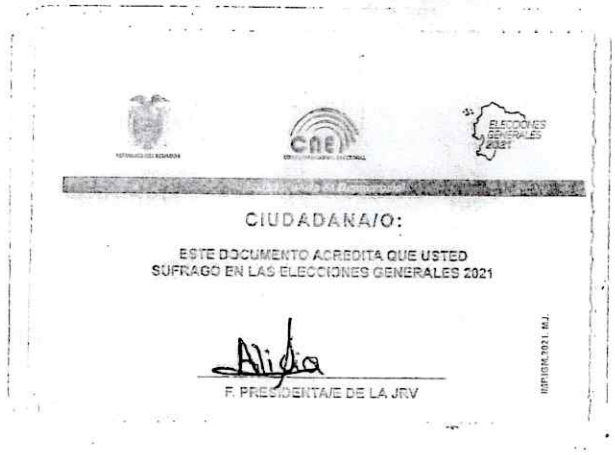
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 135074685-3
APELLIDOS Y NOMBRES
PARK CASTAÑO RAMMY DAYANNA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1987-08-30
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE
V4344V4444
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PARK KIM WOO GEUN
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CASTAÑO CLEMENTE ANA MARIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-09-08
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-09-08
DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CITADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021
Ecuador unido en Democracia
N° 26675460
PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: MANTA
ZONA: 1
JUNTA No. 0061 FEMENINO
CC N: 1350746853
PARK CASTAÑO RAMMY DAYANNA



CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a .....02 JUL 2021.....

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-080

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".*

Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (…)".*

Que el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".*

Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda *que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*

Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "*Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*

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

Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... *Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...*"

Que el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa**:** *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".*

Que el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".*

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

Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: *"DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial*

exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: *"**REQUISITOS.-** 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".*

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: *"**RESULTADO DEL TRÁMITE.-** 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. (...) 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 Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: *"j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".*

Que mediante comunicación dirigida a la Ing. Ligia Alcívar, en calidad de Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD Manta, de fecha 20 de abril del

2021, suscrita por el señor José Aladino Castaño Calderón, indica lo siguiente: *"(…)Como alcance a la comunicación recibida del trámite **N° TE241220201300** relacionado a la propiedad horizontal del edificio Castaño, adjunto a la presente Informe Técnico Estructural, que fue solicitado por usted vía correo electrónico de fecha **05/02/2021**, toda mi documentación anterior reposa en el municipio (…)".*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-INF-240420212257, de fecha 24 de abril de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor José Aladino Castaño Calderón, concluye en lo siguiente: *"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio "CASTAÑO CALDERÓN", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6tª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal".*

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-100520211530, de fecha 10 de mayo del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *" Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-INF-240420212257, de fecha 24 de abril de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor José Aladino Castaño Calderón, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del Edificio "**CASTAÑO CALDERÓN",** y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el **"Edificio Castaño Calderón",** de propiedad del señor José Aladino Castaño Calderón, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en Lotización Muentes, avenida 22, entre calles 16 y 17, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-10-38-000, con una superficie de terreno de 100,00 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (…)".*

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "**EDIFICIO CASTAÑO CALDERÓN",** de propiedad del señor José Aladino Castaño Calderón, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Muentes, avenida 22, entre calles 16 y 17, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-10-38-000, con una superficie de terreno de 100,00 m2, según el informe técnico realizado por la

Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los diez días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

HOJA EN BLANCO

HOJA EN BLANCO

HOJA EN BLANCO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS	NETA (m²)	ALICUOTA %	TERRENO (m²)	COMUN (m²)	TOTAL (m²)
EDIFICIO CASTAÑO CALDERON					
DEPARTAMENTO 001	**85,48**	**0,3209**	**32,09**	**3,209**	**88,689**
Departamento 101 Escaleras	4,52	0,0170	1,70	0,17	4,69
Departamento 101	87,91	0,3300	33,00	3,30	91,21
Departamento 101 Terraza	88,45	0,3321	33,21	3,321	91,771
DEPARTAMENTO 101	**180,88**	**0,6791**	**67,91**	**6,791**	**187,671**
TOTALES	**266,36**	**1,0000**	**100,00**	**10,00**	**276,36**

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 001	**32,09**
DEPARTAMENTO 101	**67,91**
TOTAL	**100,00**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CASTAÑO CALDERON, INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado CASTAÑO CALDERON, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el predio de clave catastral # 1-05-10-38-000, ubicado en la avenida 22 entre las calles 16 y 17 de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y dos plantas altas. Edificio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

Que la Asamblea de Copropietarios del Edificio CASTAÑO CALDERON, celebrada el día ... de ..... del 2020, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO CASTAÑO CALDERON

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA ALCALDIA DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA REVISADO FECHA: HORA: 10:15 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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

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

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

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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

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

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

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del Edificio CASTAÑO CALDERON, y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte del GAD Municipal de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o patio, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;

b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;

c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

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

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

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

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio CASTAÑO CALDERON, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.
Los bienes comunes del Edificio CASTAÑO CALDERON, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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

PAGINA EMPTY

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro. Es obligación de todos los copropietarios del edificio contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al edificio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dr. Diego Chamorro Peñinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

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

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

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del edificio.
En caso de que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

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

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

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

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

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

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

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

Lic. Diego Chamorro Pedinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dr. Alejo Chamorro Espinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

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

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

así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración del edificio será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del edificio;
v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del edificio;
w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del edificio.

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del edificio CASTAÑO CALDERON, celebrada el ..... de ..... del 2020.

Arq. Francisco Moreira Palomeque
REGISTRO SENESCYT
RESPONSABLE TECNICO
C-AE-M-118

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 14 [illegible] 2021 HORA: 10:15
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. Nº MTA-2021-ALC-080

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en (14) fojas útiles
Manta, a 02 JUL 2021

NOTARIA 5 Ab. Carlos Becerra

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Fe compulsa de la copia fotostática que antecede que es presentada y devuelta al interesado en ..... fojas útiles.

Manta, ...

Ficha Registral-Bien Inmueble

76167

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21011107
Certifico hasta el día 2021-06-09:

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 1051038002

Tipo de Predio: DEPARTAMENTO 101 + ESCALERA +

Fecha de Apertura: lunes, 07 junio 2021

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

Dirección del Bien: lotizacion muentes Edificio CASTAÑO CALDERON

LINDEROS REGISTRALES: DEPARTAMENTO 101, (ESCALERA+ DEPARTAMENTO+TERRAZA) del Edificio CASTAÑO CALDERON, ubicado en la avenida 22 entre las calles 16 y 17 de la Parroquia y Cantón Manta.

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el nivel +0,36 del edificio sobre el cual se han panificado el departamento 001 y el área de escaleras del departamento 101, más su respectiva área común.

3.1.2.- DEPARTAMENTO 101 ESCALERAS (4,52M2)

Por arriba: lindera con Departamento 101 con 4,52m2

Por abajo: lindera con terreno edificio con 4,52m2

Por el Noreste: lindera con área común portal con 1,05m

Por el Suroeste: lindera con Departamento 001 con 1,05m

Por el Sureste: lindera con Carlos Castaño con 4,32m

Por el Noroeste: lindera con Departamento 001 con 4,30m

Area Neta: 4,52m2; Alicuotas: 0,0170%; Área de Terreno: 1,70m2; Área Común: 0,17m2; Área Total: 4,69m2

3.2.-PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +3,24 del edificio sobre el cual se han planificado el Departamento 101.

3.2.1.-DEPARTAMENTO 101 PLANTA ALTA (87,91M2)

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

Por arriba: lindera con Departamento 101 Terraza con 87,91m2

Por abajo: lindera con Departamento 001 y área común portal con 87,91m2

Por el Noreste: lindera con vacio hacia avenida 22 con 5,00m.

por el Suroeste: lindera con vacio hacia Departamento 001 (patio) y propiedad particular, partiendo desde el Sureste hacia el Noroeste con 2,35m.,desde este punto gira hacia el Suroeste con 5,55m., desde este punto gira hacia el Noroeste con 2,65m.

Por el Sureste: lindera con Carlos Castaño y vacio hacia el Departamento 101 Escaleras, partiendo desde el Noreste hacia el Suroeste con 3,25m., desde este punto gira hacia el Noroeste con 1,00m., desde este punto gira hacia el Suroeste con 4,05m., desde este punto gira hacia el Sureste con 1,00m., desde este punto gira hacia el Suroeste con 8,15m.

Por el Noroeste: lindera con propiedad particular con 21,00m.

Área Neta: 87,91m2; Alicuota: 0,3300%; Área de Terreno: 33,00; Área Común: 3,30m2; Área Total: 91,21m2.

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:

Ubicada sobre el nivel +5,76 del edificio sobre el cual se ha planificado la terraza del Departamento 101

3.3.1.- DEPARTAMENTO 101 TERRAZA (88,45M2)

Se halla planificado del ambiente terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba lindera con cubierta del edificio con 88,45m2

Por abajo: lindera con departamento 101 con 88,45m2

Por el Noreste: lindera con vacio hacia avenida 22 con 5,00m

Por el Suroeste: lindera con vacio hacia Departamento 001 (patio) y propiedad particular, partiendo desde el Sureste hacia el Noroeste con 2,35m., desde este punto gira hacia el Suroeste con 5,55m., desde este punto gira hacia el Noroeste con 2,65m.

Por el Sureste: lindera con Carlos Castaño y vacio hacia Departamento 101, partiendo desde el Noreste hacia el Suroeste con 8,20m., desde este punto gira haca el Noroeste con 1,00m., desde este punto gira hacia el Suroeste con 3,50m., desde este punto gira hacia el Sureste con 1,00m., desde este punto gira hacia el Suroeste con 3,75m.

Por el Noroeste: lindera con propiedad particular con 21,00m.

Área Neta: 88,45m2; Alicuota: 03321%; Área de Terreno: 33,21m2; Área Común 3,321; Área total: 91,771m2.

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	PARTICION EXTRAJUDICIAL Y COMPRAVENTA	3034 martes, 18 septiembre 2018	80323	80396
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	12 lunes, 07 junio 2021	0	0
PLANOS	PLANOS	11 lunes, 07 junio 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] PARTICION EXTRAJUDICIAL Y COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 18 septiembre 2018 **Número de Inscripción :** 3034 **Folio Inicial:** 80323

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6235 **Folio Final :** 80323

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 agosto 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL Y COMPRAVENTA Inmueble ubicado en la Lotización Muentes de la parroquia y cantón Manta. Porcentaje que le corresponde a cada uno de los beneficiarios, equivalente al 100%: Castaño Calderón Carlos Laurido equivalente a 25,00% (hijo); Castaño Calderón José Aladino equivalente a 25,00% (hijo), Castaño Calderón Luis Francisco (fallecido) equivalente a 25,00% (hijo): Marta Alexandra, Rosa Natalia, Jacqueline Marisol y Luis Alberto Castaño Miranda; y, Castaño Calderón Zoila Emilia (fallecida), equivalente a 25,00% (hija): Angel Oswaldo, Luis Pascual, Ramón Aladino y Piedad Floresmila Pilligua Castaño. - Los señores Marta Alexandra Castaño Miranda, Rosa Natalia Castaño Miranda, Jacqueline Marisol Castaño Miranda, Luis Alberto Castaño Miranda y Luis Pascual Pilligua Castaño por sus propios y personales derechos, la Sra. Carmen Elvira Ullauri Bermúdez por los derechos que representa en su calidad de Apoderada General del señor Ángel Oswaldo Pilligua Castaño y el Sr. Ramón Aladino Pilligua Castaño por sus propios derechos y por los que representa en su calidad de apoderado especial de la Sra. Piedad Floresmila Pilligua Castaño vende a favor del Sr. Jose Aladino Castaño calderón, el porcentaje que a los vendedores les correspondía sobre una parte del bien inmueble consistente en un terreno ubicado en la Lotización Muentes de la parroquia y cantón Manta. Con un área total de 100,00 m2. -Los señores Marta Alexandra Castaño Miranda, Rosa Natalia Castaño Miranda, Jacqueline Marisol Castaño Miranda, Luis Alberto Castaño Miranda y Luis Pascual Pilligua Castaño por sus propios y personales derechos, la Sra. Carmen Elvira Ullauri Bermúdez por los derechos que representa en su calidad de Apoderada Genera del señor Ángel Oswaldo Pilligua Castaño y el Sr. Ramón Aladino Pilligua Castaño por sus propios derechos y por los que representa en su calidad de apoderado especial de la Sra. Piedad Floresmila Pilligua Castaño vende a favor del Sr. Carlos Laurido Castaño calderón, el porcentaje que a los vendedores les correspondía sobre una parte del bien inmueble consistente en un terreno ubicado en la Lotización Muentes de la parroquia y cantón Manta. Con un área total de 100,00 m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE HEREDERO	CASTAÑO CALDERON LUIS FRANCISCO	NO DEFINIDO	MANTA
CAUSANTE HEREDERO	CASTAÑO CALDERON ZOILA EMILIA	NO DEFINIDO	MANTA
CAUSANTE-PROPIETARIO	CALDERON REYES VENEDA NATALIA	NO DEFINIDO	MANTA
CAUSANTE-PROPIETARIO	CASTAÑO ALVIA PEDRO HERMINIO	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO COMPRADOR	CASTAÑO CALDERON CARLOS LAURIDO	CASADO(A)	MANTA
HEREDERO COMPRADOR	CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO	VIUDO(A)	MANTA
VENDEDOR	CASTAÑO MIRANDA LUIS ALBERTO	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	CASTAÑO MIRANDA JACQUELINE MARISOL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CASTAÑO MIRANDA ROSA NATALIA	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CASTAÑO MIRANDA MARTA ALEXANDRA	SOLTERA	MANTA
VENDEDOR	PILLIGUA CASTAÑO RAMON ALADINO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PILLIGUA CASTAÑO LUIS PASCUAL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PILLIGUA CASTAÑO PIEDAD FLORESMILA	SOLTERA	MANTA
VENDEDOR	PILLIGUA CASTAÑO ANGEL OSWALDO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
[2 / 3] PROPIEDAD HORIZONTAL
Inscrito el: lunes, 07 junio 2021 **Número de Inscripción :** 12 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2522 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 junio 2021
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO CASTAÑO CALDERON: Mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2021. ALC-080, de fecha 10 de mayo del 2021. se constituye el Edificio CASTAÑO CALDERON, de propiedad del señor José Aladino Castaño Calderon el cual se constituye especificamente en un conjunto de vivienda (departamentos) ubicado en la Lotización Muentes, avenida 22 entre las calles 16 y 17 de la Parroquia y Cantón Manta, con clave 1051038000, con una superficie de terreno de 100m2.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO	VIUDO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS
[3 / 3] PLANOS
Inscrito el: lunes, 07 junio 2021 **Número de Inscripción :** 11 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2523 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 junio 2021
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
PLANOS: del edificio Castaño Calderon, ubicado en la Lotización Muentes, en la avenida 22 entre la calles 16 y 17 de la Parroquia y Cantón Manta.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO	VIUDO(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 este certificado lo invalida.
Emitido el 2021-06-09
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21011107 certifico hasta el día 2021-06-09, la Ficha Registral Número: 76167.

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 dias. Exepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 6 9 5 8 N L R N U Q W

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 062021-035968
N° ELECTRÓNICO : 211346

Fecha: *2021-06-21*
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:

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave:	1-05-10-38-002
Ubicado en:	EDIFICIO CASTAÑO CALDERON DEPARTAMENTO 101 (ESCALERAS+DEPARTAMENTO+TERRAZA) / LOT.MUENTES AVE. 22

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta:	180.88 m^2
Área Comunal:	6.791 m^2
Área Terreo:	67.91 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0900523382	**CASTAÑO CALDERON-JOSE ALADINO**

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	22,817.76
CONSTRUCCIÓN:	26,854.64
AVALÚO TOTAL:	49,672.40
SON:	CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES 40/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.
"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 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)
136544JUNPRJK

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

Fecha de generación de documento: 2021-06-23 11:51:31

N° 062021-035720
Manta, miércoles 16 junio 2021

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 **CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO** con cédula de ciudadanía No. **0900523382.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 16 julio 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)
136294MGC2AUY

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

N° 072021-036809
Manta, jueves 01 julio 2021

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-05-10-38-002 perteneciente a CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO con C.C. 0900523382 ubicada en EDIFICIO CASTAÑO CALDERON DEPARTAMENTO 101 (ESCALERAS+DEPARTAMENTO+TERRAZA) / LOT.MUENTES AVE. 22 BARRIO 03 PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $49,672.40 CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES 40/100.
NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO TIENE MAS DE 20 AÑOS.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 31 julio 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)
137408ID1ICQH

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

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI **Contribuyente Especial: NO** **Fecha de Resolución:**

TITULO DE CREDITO #: T/2021/027573

DE ALCABALAS

Fecha: 06/23/2021 **Por:** 521.56

Periodo: 01/01/2021 hasta 31/12/2021 **Vence:** 06/23/2021

VE-369731

Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO

Identificación: 0900523382 **Teléfono:** S/N **Correo:** ejemplo@hotmail.com

Adquiriente-Comprador: PARK CASTAÑO RAMMY DAYANNA

Identificación: 1350746853 **Teléfono:** **Correo:**

Detalle: SE APLICA DESCUENTO YA QUE VENDEDOR ES TERCERA EDAD.

PREDIO: Fecha adquisición: 06/09/1976

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-05-10-38-002	49672.40	67.91	EDIFICIOCASTANOCALDERONDEPARTAMENTO101ESCALERASDEPARTAMENTOTERRAZALOT.MUENTESAVE.22	49,672.40

Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2021	DE ALCABALAS	496.72	124.18	0.00	372.54
2021	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	149.02	0.00	0.00	149.02
	Total=>	**645.74**	**124.18**	**0.00**	**521.56**

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			124.18
			Total=>	**124.18**

Desde 1890
al servicio
de la COMUNIDAD

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Fundado el 6 de Agosto de 1890

Dir.: Avenida 11 entre calles 11 y 12 • Telfs.: 2621777 / 2611747 • R.U.C.: 1360000070001

E-mail: tesoreria@bomberosmanta.gob.ec • Manta - Manabí - Ecuador

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

COMPROBANTE
INGRESO A CAJA
C00016746

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

N° PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
35521	2021/06/16 15:52	16/06/2021 03:52:00p.m.	597178	

A FAVOR DE **CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO C.I.: 0900523382**

CERTIFICADO N° 2056

CERTIFICADO de Solvencia

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO
de Solvencia	$ 3	(+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos

USD 3.00

TESORERO(A)

SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

MENENDEZ MERO ANA MATILDE
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

TITULO ORIGINAL

OCUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/07/16

BanEcuador B.P.
01/07/2021 02:48:15 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1218370277
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kdoylet
INSTITUCION DEPOSITANTE: notaria quinta
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	1.57

SUJETO A VERIFICACION

AGENCIA CANTONAL MANTA
CAJA 5
01 JUL 2021
BanEcuador

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-514-000003462
Fecha: 01/07/2021 02:48:30 p.m.

No. Autorizaci≤n:
0107202101176818352000120565140000034622021144810

Cliente :CONSUMIDOR FINAL
ID :9999999999999
Dir :AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

**** GRACIAS POR SU VISITA ****
Sin Derecho a Credito Tributario

Factura: 001-005-000004908

20211308005P01362

NOTARIO(A) SUPLENTE ANA CRISTINA MERO LARGACHA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Escritura N°:	20211308005P01362

ACTO O CONTRATO:	
COMPRAVENTA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE JULIO DEL 2021, (13:57)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CASTAÑO CALDERON JOSE ALADINO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0900523382	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	PARK CASTAÑO RAMMY DAYANNA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1350746853	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	49672.00

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

ESCRITURA N°:	20211308005P01362
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE JULIO DEL 2021, (13:57)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvencia/2yCe1G4mRtkXhUPtiBiVMCv1iS6958cw6aMJyvKBJzTKtu5yaNNQe7p; https://portalciudadano.manta.gob.ec/ver_titulo/xMzN5YzMtUkV
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/tramites/vercertificadocatastro?token=eyJpdiI6InV3ZzhoWjJcL0pzdHQzSWxwREhreFNRPT0iLCJ2YWx1ZSI6IkRQb1puQkI1K0pWOTVadkVsVmJtQVE9PSIsIm1hYyI6ImQ3NTUyMThhYjhkNTdjNDc3NWJiZjc4MDg2ZWQ5ODRjODk4NzM5OWZmM2ZiNjBjZWYwZGUxNWI2YWRhNWJiZDIifQ==
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_solvencia/1/J46MnxXtf110rbKjNTGhxAOQh36294AY9dgOfM4mg72RD56uMr8AwsR; https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/1/ro4Au5t0p3eUhBfG1HpxneE8g37408GL7blZKImm4iQvsOXHne02L0F
OBSERVACIÓN:	

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la Escritura Pública de **COMPRAVENTA** que otorga **JOSÉ ALADINO CASTAÑO CALDERÓN** a favor de **RAMMY DAYANNA PARK CASTAÑO.** – Firmada y sellada en Manta, a los dos (02) días del mes de julio del dos mil veintiuno (2.021). –

ABG. ANA CRISTINA MERO LARGACHA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA (E).

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

NOTARIA 05 MANTA
0400910