

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022**Número de Inscripción: 3113****Número de Repertorio: 7010**

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha diecinueve de Septiembre del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3113 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
GF294732	SENDEL ELIZABETH	COMPRADOR
1716408784	SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA	VENDEDOR
1705056040	RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 003	1341916004	81101	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 19 septiembre 2022

Fecha generación: lunes, 19 septiembre 2022



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcidadano.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 3 2 5 7 9 9 W D 1 E T D X



Factura: 002-003-000049297



20221308006P03453

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308006P03453						
ACTO O CONTRATO: COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, (16:24)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705056040	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1716408784	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	SENDEL ELIZABETH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	GF294732	CANADIENSE	COMPRADOR (A)	
Natural	FALLU PROAÑO JUAN PABLO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1712222940	ECUATORIANA	TRUCTOR(A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	200000.00						

CERTIFICACION DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308006P03453
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, (16:24)
PAGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRONICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACION:	



ESPACIO
BIANCO

ESPACIO
BIANCO



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1RIO

2

3 ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P03453

4 FACTURA NÚMERO: 002-003-000049297

5

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

6

OTORGADA POR LOS CÓNYUGES:

7

FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO;

8

Y, DIANA XIMENA SANCHEZ RUEDA.

9

A FAVOR DE LA SEÑORA:

10

ELIZABETH SENDEL.

11

CUANTÍA: \$200.000,00

12

DI 2 COPIAS - //CSL//

13

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de

14

Manabí, República del Ecuador, el día de hoy jueves, **QUINCE DE SEPTIEMBRE**

15

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO**

16

VELEZ CABEZAS, Notario Público Sexto del Cantón Manta; con plena capacidad,

17

libertad y conocimiento, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de

18

“VENDEDORES” los cónyuges: señor **FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO**,

19

portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, cero, cinco, cero, cinco, seis,

20

cero, cuatro guion cero (**170505604-0**), nacionalidad ecuatoriana, estado civil

21

casado, de sesenta y seis años de edad, de profesión Ingeniero; y, señora **DIANA**

22

XIMENA SANCHEZ RUEDA, portadora de la cédula de ciudadanía número uno,

23

siete, uno, seis, cuatro, cero, ocho, siete, ocho guion cuatro (**171640878-4**),

24

nacionalidad ecuatoriana, estado civil casada, de cincuenta y cuatro años de edad,

25

de ocupación Administradora; domiciliados en esta Ciudad de Manta en la

26

Urbanización Ciudad del Mar, Edificio Arrecife 14-16, Departamento 001, con

27

número telefónico 0984255747, correo electrónico fruiz_ing@hotmail.com , por sus

28

propios y personales derechos y por los derechos que representan dentro de la





1 sociedad conyugal; por otra parte, en calidad de “**COMPRADORA**” la señora
2 **ELIZABETH SENDEL**, portadora del pasaporte canadiense número G, F, dos,
3 nueve, cuatro, siete, tres, dos (**GF294732**), nacionalidad canadiense, estado civil
4 soltera, de cincuenta y ocho años de edad, de ocupación Consultora Contable,
5 domiciliada en esta Ciudad de Manta en la Urbanización Ciudad del Mar, Edificio
6 Arrecife 14-16, Departamento 003, con número telefónico 0939667139, correo
7 electrónico elizabeth@6feetabove.net , por sus propios y personales derechos; y,
8 por otra parte, en calidad de “**TRADUCTOR**” el señor **JUAN PABLO FALLU**
9 **PROAÑO**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, dos, dos,
10 dos, dos, nueve, cuatro, guion cero (**171222294-0**), nacionalidad ecuatoriana, estado
11 civil soltero, de treinta y ocho años de edad, de profesión Abogado, domiciliado en el
12 Cantón Sucre, Balneario San Clemente y de tránsito por este Cantón Manta, con
13 número telefónico 0990627069, correo electrónico fallujp@hotmail.com , por sus
14 propios y personales derechos. Los comparecientes se encuentran hábiles en
15 derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en
16 virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias
17 fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como
18 documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por el Notario de los efectos
19 y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y
20 separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción,
21 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de
22 conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de
23 Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal
24 Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación
25 Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como
26 documento habilitante del presente contrato de COMPRAVENTA, me piden que
27 eleve a escritura pública las siguientes minutas: “**SEÑOR NOTARIO:-** En el
28 protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 COMPRAVENTA, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**
2 **COMPARECIENTES.-** Libre y voluntariamente, comparecen por una parte, en
3 calidad de “**VENEDORES**” los cónyuges: señor **FLORENCIO EUDORO RUIZ**
4 **PRADO**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, cero, cinco, cero,
5 cinco, seis, cero, cuatro guion cero (**170505604-0**), nacionalidad ecuatoriana, estado
6 civil casado, de sesenta y seis años de edad, de profesión Ingeniero; y, señora
7 **DIANA XIMENA SANCHEZ RUEDA**, portadora de la cédula de ciudadanía número
8 uno, siete, uno, seis, cuatro, cero, ocho, siete, ocho guion cuatro (**171640878-4**),
9 nacionalidad ecuatoriana, estado civil casada, de cincuenta y cuatro años de edad,
10 de ocupación Administradora; domiciliados en esta Ciudad de Manta, por sus
11 propios y personales derechos y por los derechos que representan dentro de la
12 sociedad conyugal.; por otra parte, en calidad de “**COMPRADORA**” la señora
13 **ELIZABETH SENDEL**, portadora del pasaporte canadiense número G, F, dos,
14 nueve, cuatro, siete, tres, dos (**GF294732**), nacionalidad canadiense, estado civil
15 soltera, de cincuenta y ocho años de edad, de ocupación Consultora Contable,
16 domiciliada en esta Ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos; y, por
17 otra parte, en calidad de “**TRADUCTOR**” el señor **JUAN PABLO FALLU PROAÑO**,
18 portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, dos, dos, dos, dos,
19 nueve, cuatro, guion cero (**171222294-0**), nacionalidad ecuatoriana, estado civil
20 soltero, de treinta y ocho años de edad, de profesión Abogado, domiciliado en el
21 Cantón Sucre y de tránsito por este Cantón Manta, por sus propios y personales
22 derechos. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** a) Declara LA PARTE VENDEDORA que
23 es la propietaria de un bien inmueble consistente en: Departamento 003 del
24 Condominio Arrecife 14-16, lote 14-16 de la Urbanización Ciudad Del Mar, ubicado
25 en la vía 14, de la antes citada Urbanización de la Parroquia y Cantón Manta.
26 **PRIMERA PLANTA ALTA:** Ubicado sobre el nivel +3,34 del condominio sobre el cual
27 se han planificado la primera planta alta del departamento 001 y el departamento
28 003, más su respectiva área común. Se halla planificado de los siguientes





1 ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Balcón, dos y medio Baños y dos Dormitorios,
2 se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con
3 cubierta del condominio en 126,45m²; Por abajo: lindera con Departamento 002 en
4 126,45m²; Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y área común, partiendo
5 desde el Oeste hacia el Este en 6,40m., desde este punto gira hacia el Norte en
6 9,00m., desde este punto gira hacia el Este en 2,65m; Por el Norte: lindera con vacío
7 hacia Área Recreación departamentos 002 y 003 en 10,10m; Por el Oeste: lindera
8 con vacío hacia área común y Área Recreación departamentos 002 y 003 en
9 16,10m; Por el Este: lindera con Departamento 001 Planta Alta en 7,55m; ÁREA:
10 126,45m². ÁREA NETA M2: 126,45 ALÍCUOTA%: 0,1278 ÁREA DE TERRENO M2:
11 80,50 ÁREA COMÚN M2: 18,58 ÁREA TOTAL M2: 145,03; **b)** El señor Florencio
12 Eudoro Ruiz Prado, en su estado civil casado con la señora Diana Ximena Sánchez
13 Rueda, junto con el señor Juan Santiago Ruiz Prado, mediante Escritura Pública de
14 Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Primera de Manta el once de
15 septiembre del año dos mil catorce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del
16 Cantón Manta el primero de octubre del año dos mil catorce, adquirieron un bien
17 inmueble consistente en un lote de terreno signado con el número CATORCE -
18 DIECISEIS de la Urbanización Ciudad del Mar de esta ciudad de Manta, con una
19 Superficie Total de 629,90m²; **c)** El señor Florencio Eudoro Ruiz Prado, en su
20 estado civil casado con la señora Diana Ximena Sánchez Rueda, mediante Escritura
21 Pública de Compraventa de Derechos de Copropiedad, celebrada en la Notaría
22 Pública Séptima de Manta el veintiocho de octubre del año dos mil dieciséis, e
23 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el tres de febrero del año
24 dos mil diecisiete, adquirió el cincuenta por ciento de derechos de copropiedad al
25 señor Juan Santiago Ruiz Prado del bien inmueble consistente en un lote de terreno
26 signado con el número CATORCE - DIECISEIS de la Urbanización Ciudad del Mar
27 de esta ciudad de Manta, con una Superficie Total de 629,90m²; **d)** Dentro del bien
28 inmueble consistente en un lote de terreno signado con el número CATORCE -



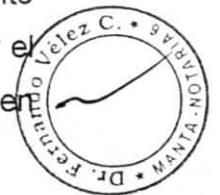


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 DIECISEIS de la Urbanización Ciudad del Mar de esta ciudad de Manta, los
2 cónyuges Florencio Eudoro Ruiz Prado y Diana Ximena Sánchez Rueda, han
3 construido específicamente un Condominio denominado "ARRECIFE 14-16", cuyas
4 características, están delineadas, en la Declaratoria de Propiedad Horizontal,
5 otorgada y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del
6 Cantón Manta; c) Con fecha primero de septiembre del año dos mil veintidós, se
7 encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, Escritura
8 Pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal y Planos del Condominio
9 "ARRECIFE 14-16", celebrada en la Notaria Publica Sexta del Cantón Manta el
10 diecisiete de agosto del año dos mil veintidós. **TERCERA: COMPRAVENTA** - En
11 base a los antecedentes mencionados, la **PARTE VENDEDORA**, los cónyuges
12 **FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO Y DIANA XIMENA SANCHEZ RUEDA**, por
13 sus propios y personales derechos y por los derechos que representan dentro de la
14 sociedad conyugal, dan en venta real y perpetua enajenación a favor de la señora
15 **ELIZABETH SENDEL**, un bien inmueble consistente: Departamento 003 del
16 Condominio Arrecife 14-16, lote 14-16 de la Urbanización Ciudad Del Mar, ubicado
17 en la vía 14, de la antes citada Urbanización de la Parroquia y Cantón Manta, sin
18 reserva ni limitación de ninguna clase.- **CUARTA: MEDIDAS, LINDEROS Y**
19 **SUPERFICIE.- PRIMERA PLANTA ALTA:** Ubicado sobre el nivel +3,34 del
20 condominio sobre el cual se han planificado la primera planta alta del departamento
21 001 y el departamento 003, más su respectiva área común. Se halla planificado de
22 los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Balcón, dos y medio Baños y dos
23 Dormitorios, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba:
24 lindera con cubierta del condominio en 126,45m²; Por abajo: lindera con
25 Departamento 002 en 126,45m²; Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y
26 área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,40m., desde este punto
27 gira hacia el Norte en 9,00m., desde este punto gira hacia el Este en 2,65m; Por el
28 Norte: lindera con vacío hacia Área Recreación departamentos 002 y 003 en





1 10,10m; Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común y Área Recreación
2 departamentos 002 y 003 en 16,10m; Por el Este: lindera con Departamento 001
3 Planta Alta en 7,55m; ÁREA: 126,45m². ÁREA NETA M²: 126,45 ALÍCUOTA%:
4 0,1278 ÁREA DE TERRENO M²: 80,50 ÁREA COMÚN M²: 18,58 ÁREA TOTAL
5 M²: 145,03. **QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.**- Las partes han convenido
6 que el precio por la compra y venta del inmueble indicado anteriormente es la suma
7 de **USD\$200.000,00 (DOSCIENTOS MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS**
8 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, que **LA PARTE VENDEDORA**, declara
9 haberlos recibidos de la **PARTE COMPRADORA**, mediante transferencia bancaria,
10 pago que lo recibe a su entera satisfacción y sin lugar a reclamo posterior alguno.
11 Los comparecientes declaran que conocen el justo precio y lo aceptan sin lugar a
12 reclamo posterior alguno, reconociendo que no existe lesión enorme según lo
13 establece el Artículo 1829 del Código Civil Ecuatoriano. **SEXTA: DECLARACIÓN**
14 **DE LICITUD DE FONDOS.**- **LA PARTE COMPRADORA** declara, bajo juramento,
15 que los recursos que ha entregado provienen de su actividad laboral, en virtud del
16 presente contrato de compraventa, tienen y tendrán origen y objeto lícito, que no
17 provienen ni provendrán de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico,
18 comercialización o producción ilícita y sustancias estupefacientes o psicotrópicas,
19 eximiendo a la **PARTE VENDEDORA** de toda responsabilidad.- **SÉPTIMA:**
20 **TRANSFERENCIA DE DOMINIO.**- **LA PARTE VENDEDORA**, declarándose pagada
21 transfiere a favor de la **PARTE COMPRADORA**, es decir a la señora **ELIZABETH**
22 **SENDEL**, el dominio del bien inmueble descrito en cláusulas anteriores, en la forma
23 establecida en este contrato.- **OCTAVA: DECLARACIÓN JURAMENTADA:** Los
24 cónyuges **FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO Y DIANA XIMENA SANCHEZ**
25 **RUEDA**, por sus propios y personales derechos, declaran bajo juramento que no se
26 ha designado administrador que cobre cuotas de mantenimientos o valores de
27 expensas, lo que hace imposible la obtención del respectivo certificado, por lo que,
28 eximen de forma expresa al señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta y



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN: INGENIERO

V4343E3142

APPELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: RUIZ JUAN SANTIAGO

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: PRADO FLOR MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA 2015-11-18

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2025-11-18

000611068

INSTRUCTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA

APPELLIDOS Y NOMBRES: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

LUGAR DE NACIMIENTO: BOLIVAR SAN MIGUEL SANTIAGO

FECHA DE NACIMIENTO: 1956-02-28

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

SEXO: M

ESTADO CIVIL: CASADO

DIANA XIMENA SANCHEZ RUEBA

Nº 170505604-0



CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: MANTA

PARROQUIA: MANTA

ZONA: 3

JUNTA No. 0004 MASCULINO

CC N. 1705056040

RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

N. 58269248

1705056040

18-11-2015

COY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en 01 fojas útiles, anverso y reverso son iguales a sus originales

Manta. 15 SEP 2022

Dr. Fernando Velez Cuboju
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705056040

Nombres del ciudadano: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/BOLIVAR/SAN MIGUEL/SANTIAGO

Fecha de nacimiento: 28 DE FEBRERO DE 1956

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA

Fecha de Matrimonio: 7 DE JULIO DE 2000

Datos del Padre: RUIZ JUAN SANTIAGO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PRADO FLOR MARIA

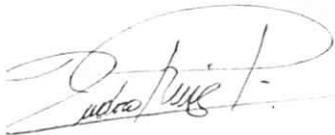
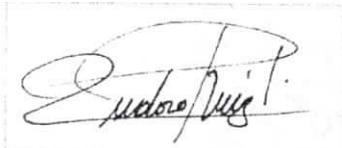
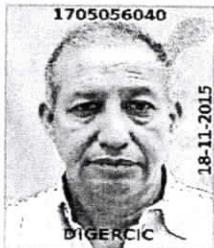
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE NOVIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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



N° de certificado: 221-763-93672



221-763-93672

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SANCHEZ SANTAMARIA PABLO ANTONIO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
RUEDA NELLY
 ESTADO CIVIL
CASADO
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 23 SEP 2021

CÓDIGO DACTILAR
V4344V4242
 TIPO SANGRE **A+**
 DISCAPACIDAD
VISUAL 51%
 DONANTE
No donante

F. Ruiz Prado
 DIRECTOR GENERAL



I<ECU0133380358<<<<<1716408784
 6801254F3109236ECU<NO<DONANTE1
 SANCHEZ<RUEDA<<DIANA<XIMENA<<<

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
 CONDICIÓN CIUD*DISCAP*VISUAL



APELLIDOS
SANCHEZ RUEDA
 NOMBRES
DIANA XIMENA
 NACIONALIDAD
ECUATORIANA
 FECHA DE NACIMIENTO
25 ENE 1968
 LUGAR DE NACIMIENTO
Colombia Bucaramanga (Santander)
 FIRMA DEL TITULAR

SEXO
MUJER
 No. DOCUMENTO
013338035
 FECHA DE VENCIMIENTO
23 SEP 2031
 NAT/CAN
984495

NUI.1716408784

Diana Ximena Sanchez Rueda



CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: **MANABI**
 CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**
 CANTÓN: **MANTA**
 PARROQUIA: **MANTA**
 ZONA: **1**
 JUNTA No. **0074 FEMENINO**

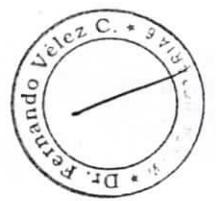


SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA

BOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en 3 fojas útiles, anverso y reverso son iguales a sus originales.

Manta, 15 SEP 2022

Dr. Fernando Vélez Cubozaus
 Notario Público Sexto
 Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1716408784

Nombres del ciudadano: SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA

Condición del cedulaado: DISCAPACIDAD VISUAL MAYOR DE EDAD

Lugar de nacimiento: COLOMBIA

Fecha de nacimiento: 25 DE ENERO DE 1968

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INVERSIONISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

Fecha de Matrimonio: 7 DE JULIO DE 2000

Datos del Padre: SANCHEZ SANTAMARIA PABLO ANTONIO

Nacionalidad: COLOMBIANA

Datos de la Madre: RUEDA NELLY

Nacionalidad: COLOMBIANA

Fecha de expedición: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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



N° de certificado: 223-763-93708



223-763-93708

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



ESPACIO
BIANCO

ESPACIO
BIANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1712222940

Nombres del ciudadano: FALLU PROAÑO JUAN PABLO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/LA VICENTINA

Fecha de nacimiento: 16 DE NOVIEMBRE DE 1983

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: FALLU VELASQUEZ FABIAN RICARDO ENRIQUE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PROAÑO PEREZ PATRICIA XIMENA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE JULIO DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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



N° de certificado: 229-763-93734



229-763-93734

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



Ficha Registral-Bien Inmueble

81101

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22027610
Certifico hasta el día 2022-09-02:



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1341916004
Fecha de Apertura: jueves, 01 septiembre 2022
Información Municipal:
Dirección del Bien: Urb. Ciudad Del Mar, Condominio Arrecife

Tipo de Predio: DEPARTAMENTO 003
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: Departamento 003: Del Condominio Arrecife 14-16, lote 14-16 de la Urbanización Ciudad Del Mar, ubicado en la vía 14, de la antes citada Urbanización de la Parroquia y Cantón Manta

PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +3,34 del condominio sobre el cual se han planificado la primera planta alta del departamento 001 y el departamento 003, más su respectiva área común.

DEPARTAMENTO 003 (126,45m²)

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

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 126,45m²

Por abajo: lindera con Departamento 002 en 126,45m²

Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 9,00m., desde este punto gira hacia el Este en 2,65m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Area Recreación departamentos 002 y 003 en 10,10m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común y Area Recreación departamentos 002 y 003 en 16,10m.

Por el Este: lindera con Departamento 001 Planta Alta en 7,55m.

Área: 126,45m²

AREA NETA M2: 126,45 ALICUOTA%: 0,1278 AREA DE TERRENO M2: 80,50 AREA COMÚN M2: 18,58 AREA TOTAL M2: 145,03.

SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4009 miércoles, 01 octubre 2014	78561	78569
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE COPROPIEDAD	425 viernes, 03 febrero 2017	0	0
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 jueves, 01 septiembre 2022	0	0
PLANOS	PLANOS	29 jueves, 01 septiembre 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 4] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 01 octubre 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 septiembre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA DE UN TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE MANTA. El señor Florencio Eudoro Ruiz Prado casado con la señora Diana Ximena Sanchez Rueda.

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

Número de Inscripción : 4009

Folio Inicial: 78561

Número de Repertorio: 7199

Folio Final : 78569



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	RUIZ PRADO JUAN SANTIAGO	DIVORCIADO(A)	CUENCA
COMPRADOR	RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	RIBADENEIRA FRANCO FRANCISCO JAVIER	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CUENCA CROSETTO ANA EVELINA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 4] COMPRAVENTA DE COPROPIEDAD

Inscrito el: viernes, 03 febrero 2017

Número de Inscripción : 425

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 807

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 octubre 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD.* El Sr. Florencio Eudoro Ruiz Prado de estado civil casado con la Sra. Diana Ximena Sanchez Rueda. Inmueble signado con el número CATORCE - DIECISEIS de la Urbanización Ciudad del Manta de esta ciudad de Manta. Compra, adquiere y acepta para sí, la totalidad de los derechos de copropiedad que le corresponden al vendedor sobre el bien inmueble descrito , convirtiéndose el comprador con esta venta en el único dueño del referido inmueble

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	RUIZ PRADO JUAN SANTIAGO	DIVORCIADO(A)	CUENCA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 4] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 01 septiembre 2022

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6586

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 17 agosto 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: RESOLUCIÓN EJECUTIVA. No. MTA-2022-ALC-134, del 2 de agosto del 2022, del Condominio Arrecife 14-16, de propiedad de los señores Florencio Eudoro Ruiz Prado y Diana Ximena Sánchez Rueda, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos), cuyo bien inmueble esta ubicado con el número 14-16 de la Urbanización Ciudad Del Mar de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1341916000, con un área de terreno 629,90m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIEDAD HORIZONTAL	CONDOMINIO ARRECIFE 14-16		MANTA
PROPIETARIO	SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 4] PLANOS

Inscrito el: jueves, 01 septiembre 2022

Número de Inscripción : 29

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6587

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 17 agosto 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: RESOLUCIÓN EJECUTIVA. No. MTA-2022-ALC-134, del 2 de agosto del 2022, del



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

N° 092022-073455

N° ELECTRÓNICO : 221409

Fecha: 2022-09-07

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-19-16-004

Ubicado en: CONDOMINIO ARRECIFE 14-16 DEPARTAMENTO 003 / LT.14-16 URB. CIUDAD DEL MAR

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 126.45 m²
Área Comunal: 18.58 m²
Área Terreno: 80.5 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1705056040	RUIZ PRADO-FLORENCIO EUDORO
1716408784	SANCHEZ RUEDA-DIANA XIMENA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 15,697.50
CONSTRUCCIÓN: 72,515.00
AVALÚO TOTAL: 88,212.50

SON: OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOCE DÓLARES 50/100

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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 3 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



174212HZ371FJ

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: 2022-09-07 20:35:17

N° 092022-073955

Manta, miércoles 14 septiembre 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA



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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-34-19-16-004 perteneciente a RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO con C.C. 1705056040 Y SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA con C.C. 1716408784 ubicada en CONDOMINIO ARRECIFE 14-16 DEPARTAMENTO 003 / LT.14-16 URB. CIUDAD DEL MAR BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$88,212.50 OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOCE DÓLARES 50/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$200,000.00 DOSCIENTOS MIL DÓLARES 00/100.

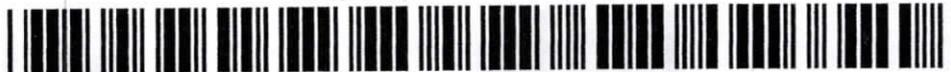


Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: viernes 14 octubre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



174713ACGFDM7

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° 092022-073916

Manta, miércoles 14 septiembre 2022

**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 **RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO** con cédula de ciudadanía No. **1705056040**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: viernes 14 octubre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



174674ECS5MHL

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: 136000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/093589
DE ALCABALAS

Fecha: 14/09/2022

Por: 2,600.00

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 14/09/2022



Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

Identificación: 1705056040

Teléfono: ND

Correo: xxxx@hotmail.com

Adquiriente-Comprador: SENDEL ELIZABETH

Identificación: GF294732

Teléfono:

Correo: A@GMAIL.COM

Detalle:

VE-448324



PREDIO: Fecha adquisición: 01/10/2014

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

1-34-19-16-004 88,212.50 80.50 CONDOMINIOARRECIFE1416DEPARTAMENTO003LT.1416URB.CIUDADELMAR

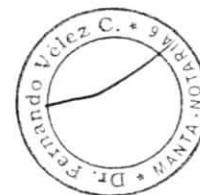
Precio de Venta

200,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	600.00	0.00	0.00	600.00
Total=>		2,600.00	0.00	0.00	2,600.00

Saldo a Pagar



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/093590

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 14/09/2022

Por: 6.47

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 14/09/2022

Contribuyente: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

VE-648324

Tipo Contribuyente: PERSONA NATURAL | PERSONA NATURAL

Identificación: CI 1705056040

Teléfono: ND

Correo: xxxx@hotmail.com

Dirección: ND y NULL

Detalle:



Base Imponible: 185510.0

Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

Identificación: 1705056040

Teléfono: ND

Correo: xxxx@hotmail.com

Adquiriente-Comprador: SENDEL ELIZABETH

Identificación: GF294732

Teléfono:

Correo: A@GMAIL.COM

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 01/10/2014

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

Precio de Venta

1-34-19-16-004 88,212.50 80.50 CONDOMINIOARRECIFE1416DEPARTAMENTO003LT.1416URB.CIUDADELMAR

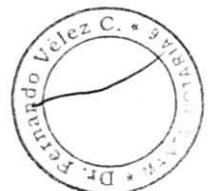
200,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	6.47	0.00	0.00	6.47
Total=>		6.47	0.00	0.00	6.47

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	200,000.00
PRECIO DE ADQUISICION	14,490.00
DIFERENCIA BRUTA	185,510.00
MEJORAS	184,302.02
UTILIDAD BRUTA	1,207.98
AÑOS TRANSCURRIDOS	478.16
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	729.82
IMP. CAUSADO	5.47
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	6.47





CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

PERIODO: **2022/09/08**

Nº TITULO DE CREDITO: 789973

FECHA DE EMISION: 2022/09/08 12:07

FECHA DE PAGO: 08/09/2022 12:07:00p. m.

A FAVOR DE: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO C.I.: 1705056040

CERTIFICADO Nº 7974

MANTA

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
DE SOLVENCIA	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	(+)SUB-TOTAL (2)
	3.00	3.00
		USD 3.00
		FORMA DE PAGO: EFECTIVO
		TITULO ORIGINAL

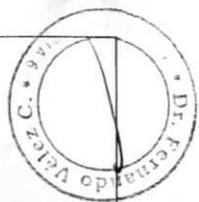


La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos



DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/10/08

SELO Y FIRMA DE CUERO
MANTA
MENENDEZ-MERO ANA MATTILDE



BanEcuador B.P.
12/09/2022 09:25:16 a.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIEN

TE
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1279905294
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 69 - BAHIA (AG.) OP: genendoza
INSTITUCION DEPOSITANTE: GOBIERNO MANABI
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 3.00
Comision Efectivo: 0.51
I.V.A: 0.08
TOTAL: 3.59
SUJETO A RETENCION



12 SEP 2022
CAJA 3
AGENCIA CAJONAL

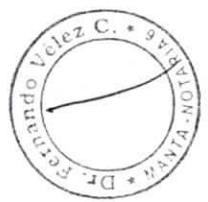
BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001
BAHIA (AG.)
AV. BOL-VAR S/N ENTRE ANTE Y ASC-ZUBI

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 050-508-000008438
Fecha: 12/09/2022 09:26:00 a.m.
No. Autorización: 1209202201176818352000120505080000084382022092510

Cliente : NOTARIA SEXTA DE MANTA
ID : 1706791876001
Dir : MANTA

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.08
TOTAL USD	0.59

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





CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Documento N° CDM94

Manta, 08 de Septiembre de 2022

CERTIFICADO DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.

Por medio del presente documento, yo **INTRIAGO MEDINA FABRICIO MARCELO** con cédula de identidad N° **1307625374** y en mi calidad de **ADMINISTRADOR** de la **CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR** con RUC 1391794193001, CERTIFICO:

Que el Sr. **RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO** propietario del **LOTE (14-3-C-2-P-16)** se encuentra al día en las contribuciones y expensas de la urbanización, detallando que se encuentra cancelado hasta el mes de Septiembre de 2022, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Se expide el presente Certificado para los fines consiguientes.

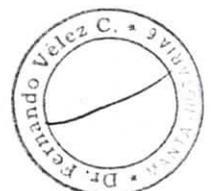
Atentamente,

INTRIAGO MEDINA FABRICIO MARCELO
ADMINISTRADOR
C.I.: 1307625374

COPIAS: Que las procedentes
copias fotostatic en
fojas útiles, anv. 3,
reversos son iguales a sus originales

Manta. 15 SEP 2022

Dr. Fernando Velez Cubrozus
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



CONDominio ARRECIFE 14-16

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- **ÁMBITO DEL REGLAMENTO.**- El Reglamento Interno de Copropiedad del Condominio ARRECIFE 14-16, 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 condominio, 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 condominio.

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

Art. 4.- **VIGENCIA.**- El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio ARRECIFE 14-16, 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 Condominio ARRECIFE 14-16.

Art. 5.- **CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO ARRECIFE 14-16.**- El Condominio está compuesto por un cuerpo principal de subsuelo, planta baja y una planta alta. La estructura del condominio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V. El condominio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además, tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

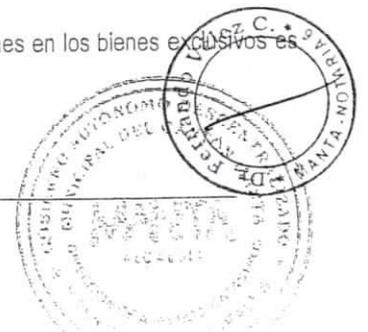
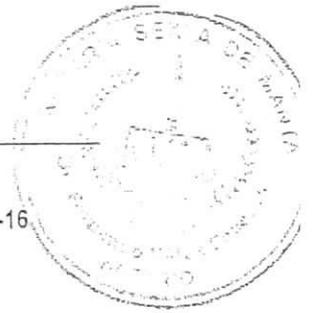
Art. 6.- **BIENES EXCLUSIVOS.**- Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

Art. 7.- **DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.**- El propietario de un departamento, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del condominio 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 Condominio ARRECIFE 14-16, 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:



CONDOMINIO ARRECIFE 14-16



- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del condominio ARRECIFE 14-16, 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 TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo 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 artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la atención médica, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del condominio;
- 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) 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 condominio ARRECIFE 14-16, 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 condominio ARRECIFE 14-16, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del condominio ARRECIFE 14-16, 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



CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

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 condominio ARRECIFE 14-16, 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 condominio;
- 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;
- h) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- i) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- j) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del condominio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- k) 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;
- l) 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;
- m) 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 condominio;
- n) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- o) Utilizar los bienes comunes del condominio 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 condominio, 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

CONDOMINIO ARRECIFE 14-16



parqueos. El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del condominio.

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

Art. 23.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento o patio otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 24.- 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. 25.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del condominio, 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 condominio 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 condominio, 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;



CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del condominio. 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. 26.- 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. 27.- 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. 28.- 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 CONDOMINIO

Art. 29.- 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. 30.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del condominio.

Art. 31.- 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 condominio, 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 condominio.

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

CONDOMINIO ARRECIFE 14-16



Art. 34.- 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. 35.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

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

Art. 36.- 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. 37.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 38.- 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. 39.- 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 condominio.

Art. 40.- 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. 41.- 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 condominio.

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

Art. 43.- 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.



CONDOMINIO ARRECIFE 14-15

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 alicuotas.

Art. 44.- 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. 45.- 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. 46.- 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. 47.- 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. 48.- 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. 49.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

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

Art. 50.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del condominio, 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.

CONDOMINIO ARRECIFE 14-16



Art. 51.- 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. 52.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 53.- 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. 54.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 55.- 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.

Art. 56.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz, pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

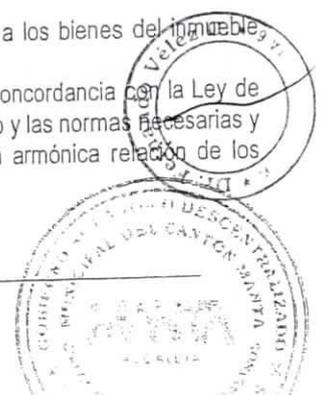
Art. 57.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 58.- 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. 59.- 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 condominio.

Art. 60.- 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 condominio;
- 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;



CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

- 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 condominio, 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. 61.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 62.- 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 dispuestó en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 63.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del edificio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 64.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR. -

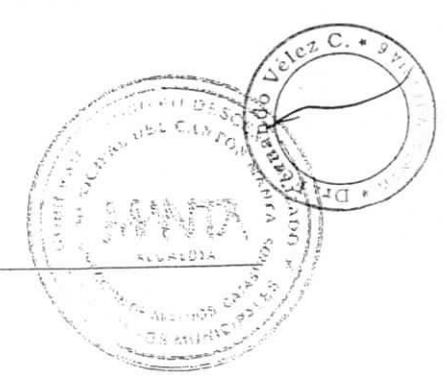
- a) Administrar los bienes comunes del condominio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del edificio y 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 condominio; 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.

CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

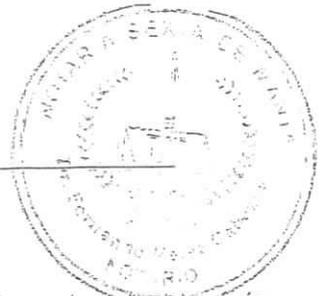


- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios 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 condominio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del condominio 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 condominio;
- 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 condominio.

Art. 65.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del condominio ARRECIFE 14-16, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.



CONDOMINIO ARRECIFE 14-16



CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 66.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el condominio, 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. 67.- 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 condominio ARRECIFE 14-16, celebrada el de del 2022.

Arq. Francisco Moreira P.
SENECYT No. R. 1016-02-296042
C.A.E. - M - 118

Arq. Francisco Moreira Palomeque
REGISTRO SENECYT
RESPONSABLE TECNICO

RECIBO
FECHA 15/09/2022
Firma: [Firma]

DES ELEC No. 177A-2022-ALL-134

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en fojas útiles

Manta, 15 SEP. 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 al señor Notario, de cualquier responsabilidad que se suscitare con respecto de la
2 presente declaración. **NOVENA: DEL SANEAMIENTO.-** La venta de este bien
3 inmueble se hace en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad
4 vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas
5 y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del
6 mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad
7 que compra. Sin perjuicio de lo anterior, la Parte Vendedora se obliga al
8 saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **DÉCIMA:**
9 **GASTOS.-** Todo los gastos e impuestos que ocasionen el otorgamiento e inscripción
10 del presente contrato serán cancelados por la PARTE COMPRADORA a excepción
11 del impuesto de plusvalía que de existir será de exclusiva responsabilidad de la
12 PARTE VENDEDORA.- **DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes
13 libre y voluntariamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido del
14 presente contrato por estar hecho en seguridad de sus intereses. **LA DE ESTILO.-**
15 Usted Señor Notario se servirá agregar las cláusulas de estilo, para la plena validez
16 de este instrumento". Hasta aquí la minuta que con junto con los documentos
17 anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los
18 comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está
19 firmada por el Abogado Juan Pablo Fallu, matrícula número: diecisiete - dos mil once
20 - seiscientos cuarenta y cuatro (17-2011-644) del Foro de Abogados del Consejo de
21 la Judicatura Manabí, para la celebración de la presente escritura se observaron los
22 preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los
23 comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto
24 quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.-**

Florencio Eudoro Ruiz Prado



f) **SR. FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO**

C.C.No. 170505604-0





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

[Handwritten signature]
f) SRA. DIANA XIMENA SANCHEZ RUEDA
C.C.No. 171640878-4



[Handwritten signature]
f) SRA. ELIZABETH SENDEL
PASAPORTE. No. GF294732



[Handwritten signature]
f) JUAN PABLO FALLU PROAÑO
C.C.No. 171222294-0



[Handwritten signature]
DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

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

Manta, a 15 SEP. 2022

[Handwritten signature]
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA



EL NOTA...