DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Incripción: 51
Número de Repertorio: 7833

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

1.- Con fecha cinco de Diciembre del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 51 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE235908	CONDOMINIO MANTA BLUE II	CONDOMINIO
1391927517001	INMO TRES	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA	1322406003	85120	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA	1322406002	85119	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA	1322406001	85118	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1322406000	81858	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: martes, 05 diciembre 2023

Fecha generación: martes, 05 diciembre 2023

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 5 7 0 8 8 7 Q M H I X R S

NOTARÍA PÚBLICA 2

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

ESCRITURA

DE: DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "MANTA BLUE II".

OTORGADA POR: "INMO TRES"

NUMERO: 20231308002P01896

COPIA: PRIMERA **CUANTIA:** INDETERMINADA

MANTA: 28 DE NOVIEMBRE DEL 2.023

NOTARÌA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AV. MALECON
TELEFONO: 052622583

Factura: 001-002-000073197

20231308002P01896

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20231308002P01896

ACTO O CONTRATO:
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA
FECHA DE OTORGAMIENTO: 28 DE NOVIEMBRE DEL 2023, (16:26)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	INMO TRES	REPRESENTADO POR	RUC	1391927517001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	ANDRES SEBASTIAN HIDALGO ROBAYO

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN 20231308002P01896

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 28 DE NOVIEMBRE DEL 2023, (16:26)

OTORGA: NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 2

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:

NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
INMO TRES	REPRESENTADO POR ANDRES SEBASTIAN HIDALGO ROBAYO	RUC	1391927517001

OBSERVACIONES:

FACTURA NÙMERO: 001-002-000073197

CÒDIGO NUMÈRICO: 20231308002P01896

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "MANTA BLUE II", DE PROPIEDAD DE "INMO TRES".

CUANTIA: INDETERMINADA.

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintiocho de noviembre del dos mil veintitrés, ante mi Abogada **PATRICIA DEL CAMEN MENDOZA BRIONES**, Notaria Pública Segunda del cantón Manta con funciones prorrogadas según Acción de Personal Número 2323-DNTH-2019-JT, de fecha veintiséis de noviembre del dos mil diecinueve, comparecen el señor **ANDRES SEBASTIAN HIDALGO ROBAYO**, portador de la cedula de ciudadanía número uno siete cero nueve seis ocho uno cinco ocho guion siete, quien dice ser de estado civil casado, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriano, con domicilio en el Kilómetro diez y medio, vía Manta - Portoviejo, vía Chorrillo sin nombre, número de teléfono 0991990016, correo electrónico ahidalgoec@gmail.com, por los

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta Ecuador

dice ser de estado civil casado, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriano, con domicilio en el Kilómetro diez y medio, vía Manta - Portoviejo, vía Chorrillo sin nombre, por los derechos que representa a **"INMO TRES"**; y, a quien se le denominará **"EL PROPIETARIO"**. **SEGUNDA: ANTECEDENTES: a)** El señor Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, en calidad de Representante Legal de INMO TRES, manifiesta, que la compañía es propietaria de un lote de terreno ubicado en la avenida del Comercio con calle pública esquina, de la parroquia y cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: FRENTE veinticuatro coma cuarenta y siete metros (24,47m) - lindera con calle publica; atrás doce coma cuatro metros (12,04m) - partiendo desde el costado derecho hacia el izquierdo con lote cuatro, gira hacia el frente con tres coma sesenta y seis metros (3,66m) luego gira hacia el costado izquierdo con once coma cincuenta y nueve (11,59m) lindera con el lote cuatro; costado derecho treinta y uno coma noventa y cuatro metros (31,94m) - lindera con lote numero dos; costado izquierdo veintiocho coma treinta metros (28,30m) - lindera con lotes de propiedad del señor

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

se encuentra ubicado en la avenida del Comercio con calle pública esquina - urbanización Manta Azul-, de la parroquia y cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 1-32-24-06-000; área de terreno de setecientos treinta coma sesenta y ocho metros cuadrados (730,68m2); área neta vendible novecientos veinte coma setenta y tres metros cuadrados (920,73m2); área común cero coma cero metros cuadrados (00.00m2); área total novecientos veinte coma setenta y tres metros cuadrados (920,73m2); al amparo de la normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente. La declaración ante mencionado y los planos del **CONDOMINIO "MANTA BLUE II"**, se acompañan en calidad de documentos habilitantes para ser incorporados en los correspondientes protocolos y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón Manta. **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Con los antecedentes

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta-Ecuador

NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONO: 052622583

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

que se inscriba esta escritura pública de **PROPIEDAD HORIZONTAL: LAS DE ESTILO:** Sírvase usted señora Notaria, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento.- (FIRMADO) Abogado Carlos Xavier Garcés, matricula número 13-2013-131 Foro de Abogados de Manabí. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue al compareciente por mí la notaria, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.

Elaborado M.T.Z.G.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

ANDRES SEBASTIAN HIDALGO ROBAYO
C.C. 17-[illegible]-7
Gerente General de INMO TRES

Ficha Registral-Bien Inmueble
81858

Certificado de Solvencia

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23029717
Certifico hasta el día 2023-10-12:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 1322406000
Fecha de Apertura: martes, 20 diciembre 2022
Información Municipal:
Dirección del Bien: BARRIO MANTA AZUL

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno ubicado en la avenida del Comercio con calle púbica esquina, de la parroquia y cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

FRENTE: 24,47m - Lindera con calle pública.

ATRAS: 12,04m - Partiendo desde el costado derecho hacia el izquierdo con lote 4, gira hacia el frente con 3,66m luego gira hacia el costado izquierdo con 11,59m lindera con el lote 4.

COSTADO DERECHO: 31,94m - Lindera con lote No.2

COSTADO IZQUIERDO: 28,30m - Lindera con lotes de propiedad del señor Estuardo Estupiñan Didonato.

Con una superficie total de: 730,68 m2

Con clave catastral No.1-32-24-06-000

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	UNIFICACION	3730 viernes, 11 noviembre 2022	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4366 martes, 20 diciembre 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 2] UNIFICACION
Inscrito el: viernes, 11 noviembre 2022
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 01 noviembre 2022
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 3730
Número de Repertorio: 8496
Folio Inicial: 0
Folio Final : 0

a.-Observaciones:
Unificación de tres lotes de terrenos , se unifica la ficha 67007,67010,67009. terrenos ubicados en la avenida del comercio con calle publica esquina en el barrio Mantazul de la parroquia y cantón Manta. una vez unificado quedan con un área de 2607,89m2

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

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta - Ecuador

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA INMOBILIARIA TEAMCO S.A		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[2 / 2] COMPRAVENTA
Inscrito el: martes, 20 diciembre 2022
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaria: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 13 diciembre 2022
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 4366 **Folio Inicial:** 0
Número de Repertorio: 9636 **Folio Final :** 0

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricio Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

a.-Observaciones:
COMPRAVENTA: La VENDEDORA da en venta real y enajenación perpetua a favor de la ASOCIACIÓN O EN CUENTAS DE PARTICIPACION DENOMINADA INMO TRES, en calidad de COMPRADORA una parte consistente en: Lote de terreno ubicado en la avenida del Comercio con calle púbica esquina, de la parroquia y cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: FRENTE: 24,47m - Lindera con calle pública. ATRAS: 12,04m - Partiendo desde el costado derecho hacia el izquierdo con lote 4, gira hacia el frente con 3,66m luego gira hacia el costado izquierdo con 11,59m lindera con el lote 4. COSTADO DERECHO: 31,94m - Lindera con lote No.2. COSTADO IZQUIERDO: 28,30m - Lindera con lotes de propiedad del señor Estuardo Estupiñan Didonato. Con una superficie total de: 730,68 m2. Con clave catastral No.1-32-24-06-000. La Cía. INMO TRES se encuentra representado por el señor Andrés Hdalgo Robayo, en calidad de Gerente General.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	INMO TRES		MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA INMOBILIARIA TEAMCO S.A		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
Total Inscripciones >>	**2**

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 2023-10-12
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : INMO TRES
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23029717 certifico hasta el día 2023-10-12, la Ficha Registral Número: 81858.

Abg. Patricio Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta Ecuador

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 2 0 8 6 1 Y E Q B I M M

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.

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

N° 112023-103887

N° ELECTRÓNICO : 230038

Fecha: *2023-11-06*

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: 1-32-24-06-000

Ubicado en: BARRIO MANTA AZUL AVENIDA DEL COMERCIO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 730.68 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391927517001	**INMO TRES-.**

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	73,068.00
CONSTRUCCIÓN:	204,263.20
AVALÚO TOTAL:	277,331.20

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES 20/100

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

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

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)

11047893GGJXTF

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: 2023-11-07 09:02:29

N° 102023-103590

Manta, martes 31 octubre 2023

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

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 **INMO TRES** con cédula de ciudadanía No. **1391927517001.**

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 01 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)

1104491IHRXPSK

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° 112023-103905

Manta, martes 07 noviembre 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

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 1-32-24-06-000 perteneciente a INMO TRES . con C.C. 1391927517001 ubicada en BARRIO MANTA AZUL AVENIDA DEL COMERCIO BARRIO MANTA AZUL PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $277,331.20 DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES 20/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERIA

Tesoreria Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)
11048071YGLFPI

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

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para v

TÍTULO DE PAGO

N° 000471965

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
INMO TRES	13xxxxxxx7001	000005359	471965

Certificado de Solvencia

Expedición 2023-11-16 **Expiración** 2023-12-16

Descripción **Detalles**

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
11-2023/12-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	$3.00	$0.00	$3

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-11-16 08:20:28 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar	$3
Valor Pagado	$3
Saldo	$0

Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA CUENCA VINCES

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

MEMORANDO
MTA-DDAC-MEM-081120232314

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

PARA: Ana Auxiliadora Figueroa Intriago
ANALISTA 6 DE RENTAS

FECHA: Manta, 08 de Noviembre del 2023

ASUNTO: CANCELACIÓN DE TASA POR APROBACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO MANTA BLUE II". TRÁMITE TE121020231431.

Solicito a usted, el ingreso de la cantidad de $ 386,70 dólares americanos, en base al CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta-sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - SECCION II DE LAS TASAS. - Artículo 1.583.- TASAS DE APROBACION DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Por concepto de tasa de aprobación de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO MANTA BLUE II", que se encuentra ubicado en la avenida del Comercio con calle pública en la Urbanización Manta Azul de la parroquia MANTA de este cantón, con clave catastral No. 1-32-24-06-000, propiedad de firma INMO TRES con RUC: 1391927517001.

Artículo. - 1.583.- TASAS DE APROBACION DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - La valoración del precio por m2 de construcción para la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal se calculará de acuerdo a la cantidad de pisos del bien como en el cuadro anterior, pero solo se considerará el 60% del área construida, que corresponde a la cantidad de área neta vendible, la misma que se multiplicará por el valor por m2, y por el factor del 2 por mil.

TASAS PARA APROBACION DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TIPO DE EDIFICACION	RANGO	VALOR A PAGAR POR m² DEL PROYECTO (en dólares)	FACTOR A MULTIPLICARSE
EDIFICIOS	2-4 PISOS ALTOS	350	0,002
	5-7 PISOS ALTOS	400	0,002
	8-10 PISOS ALTOS	450	0,002
	11-13 PISOS ALTOS	500	0,002
	14-17 PISOS ALTOS	550	0,002
	>17 PISOS ALTOS	600	0,002

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta

ÁREA NETA VENDIBLE = 920.73 m2.
VALOR ADMISIBLE 60% DEL AREA NETA VENDIBLE = 552,438 m2.
NORMATIVA DE LA TASA ($350) = 552,438 m2. x $350
AVALUO GLOBAL) = $193.353,3
2 X 1000 DEL AVALUO GLOBAL = $386,70

Dirección: Manta, calle 9 y Avenida 4
Mail: comunicacion@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 - 2 611479

TOTAL, VALOR A CANCELAR = $ 386,70

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
ELVIS RICARDO GILER MENDOZA
DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

Elaborado por
WILMER DANER VILLEGAS PLUA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

ELVIS RICARDO GILER MENDOZA

Dirección: Manta, calle 9 y a
Mail: comunicacion3manta
Teléfonos: 2 611558 2 61

Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-081120231055
Manta, 08 de Noviembre del 2023

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

ASUNTO: NOTIFICO RESOLUCIÓN EJECUTIVA N.-MTA-2023-ALC-152/ PROPIEDAD HORIZONTAL "CONDOMINIO MANTA BLUE II"

Señor
Hidalgo Robayo Andrés Sebastián
REPRESENTANTE LEGAL
En su despacho.

De mi consideración:

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-152, que en su parte resolutiva establece:

"Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "CONDOMINIO MANTA BLUE II"; bien perteneciente a Inmo Tres –representado legalmente por Hidalgo Robayo Andrés Sebastián– ; siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo inmueble se encuentra ubicado en la avenida del Comercio con calle pública esquina – urbanización Manta Azul–, de la parroquia y cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 1-32-24- 06-000; área de terreno de 730,68 metros cuadrados (m2); área neta vendible 920,73 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m2); área total 920,73metros cuadrados (m2).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo."

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Anexos
1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-152
PR - N°. hojas: 6

Elaborado por
MAGALI MAGDALENA MARCILLO CALDERON

DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO

Dirección: Manta, calle 9 y a
Mail: comunicacion@manta.
Telefonos: 2 611558 / 2 61

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-152

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: "*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 numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: "*Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.*".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*".

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"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 numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*".

Que, el parágrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: "*Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.*".

Que, el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "*Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier*

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA Abg. Patricio Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta Ecuador

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 Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial 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.

Artículo 773.- *RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, 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 Procuraduría Síndica, 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 Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*

Abg. Patricia Mendoza Flores
Notaría Pública Segunda

Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO MANTA BLUE II" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-301020231645 con fecha 30 de octubre de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-241020230026 con fecha 24 de octubre de 2023; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO MANTA BLUE II"; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto al "CONDOMINIO MANTA BLUE II".

Por lo que acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al "CONDOMINIO MANTA BLUE II"; bien perteneciente a Inmo Tres –representado legalmente por Hidalgo Robayo Andrés Sebastián– ; siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo inmueble se encuentra ubicado en la avenida del Comercio con calle pública esquina –urbanización Manta Azul–, de la parroquia y cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 1-32-24-06-000; área de terreno de 730,68 metros cuadrados (m²); área neta vendible 920,73 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 920,73 metros cuadrados (m²).
Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

ASOCIACION O EN CUENTAS DE PARTICIPACION INMO TRES

En la ciudad de Manta, a los 24 días del mes de octubre 2023, siendo las 10h30, en las oficinas de INMO TRES, ubicada en la Plaza Manta Beach, en presencia del cien por ciento del capital social de la empresa conformada por:

- El señor Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, por su propios y personales derechos, propietario del 33,34% de participaciones, ordinarias y nominativas.
- El señor Diego Antonio Granda Sotomayor, por su propios y personales derechos, propietario del 33,33% de participaciones, ordinarias y nominativas.
- La señora María Leonor Rodríguez Rivadeneira, por su propios y personales derechos, propietario del 33,33% de participaciones, ordinarias y nominativas.

Quienes aceptan la celebración de la presente Junta General Universal Extraordinaria sin convocatoria previa, como lo autoriza la Ley de Compañías y los Estatutos de la empresa, para conocer el siguiente orden del día:

1. Conocer y resolver la Constitución de La Declaratoria de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO "MANTA BLUE II", el cual está ubicado en los lotes de terrenos de la avenida del Comercio con calle publica esquina, de la parroquia y Cantón Manta en la Urbanización Manta Azul.
2. Conocer y autorizar al Gerente General de la Asociación señor ANDRES SEBASTIAN HIDALGO ROBAYO, para que comparezca en representación de la ASOCIACION O EN CUENTAS DE PARTICIPACION DENOMINADA "INMO TRES".
3. La ASOCIACION O EN CUENTAS DE PARTICIPACION DENOMINADA "INMO TRES", autoriza gestione el trámite mocionado en el punto 1, pudiendo concurrir ante cualquier instancia a fin de realizar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del mismo en entidades tales como: Notarias, Municipios, Registros, etc.

Aceptado el orden del día por los accionistas de la Asociación, se instala la sesión y se resuelve que esta se celebre bajo la presencia de todos los socios. Por secretaria se establece la presencia de la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía y se verifica la presencia de todos los accionistas, se declara instalada la Junta General Universal Extraordinaria y la señora Presidenta pone en consideración todos y cada uno de loa puntos del orden del día, los cuales se van tratando de la siguiente manera:

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda

Razón Social
INMO TRES

Número RUC
1391927517001

Representante legal

- HIDALGO ROBAYO ANDRES SEBASTIAN

Estado
ACTIVO

Régimen
REGIMEN GENERAL

Inicio de actividades
15/06/2021

Reinicio de actividades
No registra

Cese de actividades
No registra

Fecha de constitución
27/05/2021

Jurisdicción
ZONA 4 / MANABI / MANTA

Obligado a llevar contabilidad
SI

Tipo
SOCIEDADES

Agente de retención
NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: MANABI **Cantón:** MANTA **Parroquia:** MANTA

Dirección
Número: 20 **Edificio:** PLAZA COMERCIAL LA PLAZA BEACH **Referencia:** URBANIZACION ALTOS DE MANTA BEACH, DIAGONAL A LA GASOLINERA SPONDYLLUS

Actividades económicas

- F41001002 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.

Establecimientos

Abiertos
1

Cerrados
0

Obligaciones tributarias

- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

www.sri.gob.ec

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	CATRCR2021001670336
Fecha y hora de emisión:	05 de julio de 2021 16:30
Dirección IP:	10.1.2.143

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

PUBLICA SEGUNDA ... MANTA - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Bailones
Notaría Pública Segunda

Factura: 002-002-000060118

20231308004C01113

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20231308004C01113

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA ASOCIACION O EN CUENTAS DE PARTICIPACION DENOMINADA 'INMO TRES' y que me fue exhibido en 2 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 2 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 31 DE JULIO DEL 2023, (16:23).

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA ASOCIACION O EN CUENTAS DE PARTICIPACION DENOMINADA "INMO TRES"

En la ciudad de Manta, al cuatro de julio de 2023, siendo las 10h30; en las oficinas de INMO TRES, ubicada en la Plaza Manta Beach, en presencia del cien por ciento del capital social de la empresa conformada por:

- El señor Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, por su propios y personales derechos, propietario del 33,34% de participaciones, ordinarias y nominativas.
- El señor Diego Antonio Granda Sotomayor, por su propios y personales derechos, propietario del 33,33% de participaciones, ordinarias y nominativas.
- La señora María Leonor Rodríguez Rivadeneira, por su propios y personales derechos, propietario del 33,33% de participaciones, ordinarias y nominativas.

Quienes aceptan la celebración de la presente Junta General Universal Extraordinaria sin convocatoria previa, para conocer el siguiente orden del día:

1. **Designación de Gerente General y Representante Legal de la ASOCIACION O EN CUENTAS DE PARTICIPACION DENOMINADA "INMO TRES".**
2. **Designación del Presidente de la ASOCIACION O EN CUENTAS DE PARTICIPACION DENOMINADA "INMO TRES".**

Aceptado el orden del día por los accionistas de la Asociación, se instala la sesión y se resuelve que ésta se celebre baja la presencia de todos los socios. Se establece la presencia de la totalidad del capital suscrito y se verifica la presencia de todos los accionistas, se declara instalada la Junta General Universal Extraordinaria y se pone en consideración todos y cada uno de los puntos del orden del día, los cuáles se van tratando de la siguiente manera:

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - MANABÍ - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Manabí

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Manta, 04 de julio de 2023

Sr.
Andrés Sebastian Hidalgo Robayo
Presente.-

De mi consideración:

Informo a usted que, conforme a la Junta General Universal de la Asociación o En Cuentas de Participación Denominada INMO TRES, celebrada del día 04 de julio del año 2023, los Socios de la Asociación lo han designado a usted como GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la referida asociación, mismo que será por un período de dos (2) años, con los deberes y atribuciones que señala el Estatuto Social que consta en el acto constitutivo.

En el ejercicio de sus atribuciones, le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, de manera individual conforme lo establecido en el referido Estatuto Social.

Alexandra Karina Anchundia Pincay
Autorizada por los Accionistas

ACEPTACIÓN

Manta, 04 de julio de 2023

Yo, Andrés Sebastian Hidalgo Robayo, acepto el cargo de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la Asociación o En Cuentas De Participación Denominada INMO TRES, para el cual he sido elegido.

Andrés Sebastian Hidalgo Robayo
C.C.: 1709681587
Código Dactilar: E4444V4442

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTON MANTA

DOY FE: Que el documento que antecede en numero de 03 fojas es compulsa de la copia que se me fue presentada para su constatación
Manta 05 - 11 - 2023

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Factura: 001-002-000043320

20211309001P01118

NOTARIO(A) STALIN JAVIER LUCAS BAQUE

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MONTECRISTI

EXTRACTO

Escritura N°:	20211309001P01118

ACTO O CONTRATO:
CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES

FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE MAYO DEL 2021, (9:50)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	HIDALGO ROBAYO ANDRES SEBASTIAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1709681587	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	GRANDA SOTOMAYOR DIEGO ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1714075411	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	RODRIGUEZ RIVADENEIRA MARIA LEONOR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307583383	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MONTECRISTI	MONTECRISTI

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	12000.00

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20211309001P01118
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE MAYO DEL 2021, (9:50)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	http://servicios.registrocivil.gob.ec/identidad/Default.aspx#no-back-button
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) STALIN JAVIER LUCAS BAQUE

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MONTECRISTI

2021	13	09	01	P01118

CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN O EN CUENTAS DE PARTICIPACIÓN DENOMINADA "INMO TRES" : ENTRE LOS SEÑORES ANDRÉS SEBASTIAN HIDALGO ROBAYO, DIEGO ANTONIO GRANDA SOTOMAYOR Y MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA.

CUANTIA: $ 12.000,oo

DI: TRES COPIAS

En la ciudad de Montecristi, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, Hoy Veintisiete de Mayo del año Dos Mil Veintiuno, Doctor Stalin Javier Lucas Baque, Notario Público Primero del Cantón, **COMPARECEN Y DECLARAN:** Por sus propios derechos los señores **ANDRÉS SEBASTIAN HIDALGO ROBAYO,** Casado, Empleado Privado, portador de la Cédula de Ciudadanía número Uno siete cero nueve seis ocho uno cinco ocho – siete, con número telefónico cero nueve nueve uno nueve nueve cero cero uno seis y correo electrónico ahidalgoes@gmail.com; **DIEGO ANTONIO GRANDA SOTOMAYOR,** Casado, Arquitecto, portador de la Cédula de Ciudadanía número Uno siete uno cuatro cero siete cinco cuatro uno – uno, con número telefónico cero nueve nueve nueve nueve tres siete cuatro uno cinco y correo electrónico dagrands@hotmail.com; y **MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA**, Casada, Empleada Bancaria, portadora de la Cédula de

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

de Manta, legalmente capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA: CONSTITUCION.-** Los comparecientes manifiestan que es su voluntad fundar, mediante el presente instrumento, la Asociación o Cuentas en Participación que se denominará **INMO TRES.** En consecuencia con esta manifestación de voluntad, hecha libremente y con pleno conocimiento de los efectos llamados a producir, los comparecientes fundan y constituyen esta Sociedad y declaran que vinculan la manifestación de su voluntad expresada a todas y cada una de las cláusulas de este Contrato. **TERCERA: ESTATUTOS.-** La Sociedad que se constituye mediante la presente Escritura Pública se regirá por las leyes ecuatorianas y los siguientes estatutos. **ESTATUTOS: CAPÍTULO I: DENOMINACIÓN, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO SOCIAL Y DURACIÓN.- Artículo Uno: DENOMINACION y NACIONALIDAD.-** La Asociación en participación que se constituye por la presente Escritura se denominará **INMO TRES**, sociedad de nacionalidad ecuatoriana que se rige por las leyes ecuatorianas y por las disposiciones contenidas en los presentes Estatutos, en los que en adelante se le designará simplemente como "la Sociedad". **Artículo Dos: DOMICILIO.-** La Sociedad tendrá su domicilio principal en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, pero podrá establecer agencias o sucursales en uno o varios lugares del Ecuador o fuera de él, previa resolución de la Junta General, adoptada con sujeción a la ley y estos estatutos. ". **Artículo Tres: OBJETO.-** La Sociedad tiene como objeto: Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes. Construcción de todo tipo de edificios no

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

nacionales o extranjeras, para la ejecución de ciertas actividades: adquirir aportaciones o promover la constitución de nuevas compañías hasta donde la ley permita; actuar como mandante o mandatario de personas naturales y/o jurídicas a través del representante legal; ejercer la representación de compañías nacionales o extranjeras de acuerdo al objeto social de estas; abrir toda clase de cuentas ya sean bancarias o comerciales. ". **Artículo Cuatro: MEDIOS.-** Para el cumplimiento de su objeto, la Sociedad podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera que sea su naturaleza, siempre que sean permitidos o no prohibidos por la ley ecuatoriana. ". **Artículo Cinco: PLAZO Y DURACION.-** La Sociedad tendrá una duración de tiempo que se requiera para el cumplimiento del objeto para el cual se crea, esto es, mientras se cumplan las actividades descritas en el artículo 3, contados a partir de la suscripción del presente documento, sin perjuicio de ello, por resolución de los socios tomada por unanimidad, se puede prorrogar la vigencia de la Asociación o Cuentas de Participación, o su disolución anticipada. ". **Artículo Seis: DISOLUCION ANTICIPADA Y LIQUIDACION.-** La Junta General de Socios podrá acordar, en la forma prevista por la Ley, la disolución de la Sociedad antes de que fenezca el plazo establecido en los presentes Estatutos. Para la liquidación de la Sociedad, por disolución voluntaria o forzosa, se procederá de acuerdo con lo que establece la ley ecuatoriana. **CAPITULO II. CAPITAL SOCIAL.** ". **Artículo Siete: CAPITAL SOCIAL.-** El capital social suscrito de la Sociedad es de USD $ 12.000,00 (DOCE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), dividido en 12.000 (doce mil) aportaciones con un valor nominal de USD $ 1 (Un dólar de los Estados Unidos de América). ". **Artículo Ocho: PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS Y APORTES:** El porcentaje de participación de los socios en la Sociedad será el

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

Autorizar al Presidente y al Gerente General de la Sociedad la realización de actos o celebración de contratos cuya cuantía sea mayor a USD $ 20.000,00 (VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA). Conocer anualmente las cuentas, el balance, los informes de los administradores acerca de los valores de la Sociedad y dictar las resoluciones correspondientes. Resolver acerca de las distribuciones de los beneficios de la Sociedad. Hacer aportes extraordinarios a la Sociedad cuando ésta así lo requiera para la buena marcha de los negocios. Ejercer las funciones que le competen como entidad directiva suprema de la Sociedad y todas aquellas funciones que la Ley y estos estatutos no atribuyan expresamente a otro organismo social. ". **Artículo Trece: JUNTA GENERAL ORDINARIA.-** El Presidente y/o el Gerente General de la Sociedad, por iniciativa propia o a pedido del o los socios que representen, por lo menos, el treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33,33%) de capital social, convocarán a Junta General Ordinaria una vez al año, dentro de los tres primeros meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Sociedad, para considerar, sin perjuicio de otros asuntos, los siguientes puntos: Conocer las cuentas, el balance y los informes que le presentarán el Gerente General y el Presidente acerca de los negocios realizados en el último ejercicio económico y dictar su resolución. Resolver acerca de la distribución de los beneficios o pérdidas de la Sociedad. Cualquier otro punto constante en la Convocatoria. ". **Artículo Catorce: JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA.-** El Presidente y/o el Gerente General convocarán a reunión extraordinaria de la Junta General de Socios cuando lo consideren necesario; o cuando lo soliciten por escrito el o los Socios que representen por lo menos el treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) del capital social y cuando así lo dispongan la Ley y los estatutos. ". **Artículo**

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

República del Ecuador o en el extranjero, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. Las actas de las Juntas universales serán firmadas por todos los asistentes, bajo pena de nulidad. ". **Artículo Dieciocho: PRESIDENTE Y SECRETARIO.-** Las Juntas Generales serán presididas por el Presidente de la Sociedad o, en su defecto, por el socio o representante que, en cada sesión se eligiere para el efecto. El Gerente General de la Sociedad actuará como Secretario de la Junta General y, en su falta, se designará un Secretario Ad-hoc. **B. EL PRESIDENTE:** ". **Artículo Diecinueve: DEL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD.-** El Presidente de la Sociedad será nombrado por la Junta General de Socios de la Sociedad y ejercerá sus funciones por el período de dos años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia absoluta, temporal o definitiva del Presidente, lo reemplazará el Gerente General. ". **Artículo Veinte: ATRIBUCIONES Y DEBERES.-** Son deberes y atribuciones del Presidente de la Sociedad: a) Presidir las sesiones de la Junta General de Socios; b) Vigilar la buena marcha de la Sociedad; c) Sustituir al Gerente General en caso de ausencia temporal o definitiva de éste, hasta que la Junta General de Socios designe al Gerente General Titular de la Sociedad; d) Ejercer de manera suplementaria la representación legal de la sociedad siempre y cuando falte el Gerente General. e) Cumplir con los demás deberes y ejercer las demás atribuciones que le correspondan según la Ley y los presentes estatutos. **C. EL GERENTE GENERAL:** ". **Artículo Veintiuno: EL GERENTE GENERAL.-** La administración y dirección de la Sociedad estará a cargo del Gerente General de la misma. Para el ejercicio de este cargo no se requiere ser Socio de la misma. ". **Artículo Veintidós: DESIGNACION.-** El Gerente General será elegido por la

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

Lbg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

unanimidad. Los bienes adquiridos pertenecerán a los socios en la proporción al número de participaciones que posea en la Sociedad; Abrir y cerrar cuentas corrientes o de cualquier otra naturaleza y designar a la o las personas autorizadas para emitir cheques o cualquier otra orden de pago contra las referidas cuentas. Librar, aceptar, endosar y avalar letras de cambio y cualesquiera otros efectos de comercio. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Junta General de Socios. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos y operaciones a nombre de la Sociedad que no excedan del monto autorizado por la junta de Socios. En caso de que los contratos excedan de esta cantidad deberá contar con la aprobación previa de la junta general de Socios; Ejercer y cumplir todas las atribuciones y deberes que reconocen e imponen la Ley y los estatutos presentes así como todas aquellas las que sean inherentes a su función y necesarias para el cabal cumplimiento de su cometido. **CAPITULO VI: DEL EJERCICIO ECONOMICO, BALANCES, RESERVAS Y BENEFICIOS.** ". **Artículo Veinticinco: EJERCICIO ECONOMICO.-** El ejercicio económico de la Sociedad se iniciará el primero de Enero y terminará al treinta y uno de Diciembre de cada año. ". **Artículo Veintiséis: APROBACION DE BALANCES.-** El balance general, estado de pérdidas y ganancias y sus anexos, la memoria del Gerente General y el informe del Comisario, estarán a disposición de los Socios por lo menos con quince días de anticipación a la fecha de reunión de la Junta General que deberá conocerlos. ". **Artículo Veintisiete: RESERVAS FACULTATIVAS Y ESPECIALES Y DISTRIBUCION DE UTILIDADES.-** Una vez hechas las que la ley disponga, la Junta General de Socios podrá decidir la formación de reservas facultativas o especiales, pudiendo destinar, para el efecto, una parte o todas las utilidades líquidas distribuibles a la formación de reservas facultativas o especiales, será

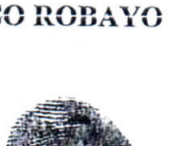
Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Bones
Notaría Pública Segunda

por la Abogada María Belén León, Matrícula número Diecisiete – dos mil quince – dos mil trescientos ochenta y nueve del Foro de Abogados.- Hasta aquí la Minuta que los otorgantes se afirman y ratifican Y QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA CON TODO EL VALOR LEGAL.- Se agrega al Protocolo como documentos habilitantes Copias de Cédulas de Ciudadanías y Comprobantes de Votación.- Leída que les fue la presente Escritura a los otorgantes, por mí, El Notario, de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueban y firman conmigo, el Notario, en unidad de Acto, DOY FE.-

ANDRÉS SEBASTIAN HIDALGO ROBAYO

C.C.# 170968158-7



Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI ECUADOR

DIEGO ANTONIO GRANDA SOTOMAYOR

C.C.# 171407541-1

MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA

C.C.# 130758338-3

Abg. Patricia Mendoza Bonilla
Notaria Pública Segunda
Manta Ecuador

ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL LA CUAL CONSTA EN EL AÑO DOS MIL VEINTIUNO EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA POR MI EL NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CANTON, DOCTOR STALIN JAVIER LUCAS BAQUE, SELLADO Y FIRMADO, Montecristi, 27 DE MAYO del 2021. **EL NOTARIO.-**

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1709681587

Nombres del ciudadano: HIDALGO ROBAYO ANDRES SEBASTIAN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 16 DE MARZO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BATALLAS GONZALEZ CATHERINE SUSANA

Fecha de Matrimonio: 18 DE DICIEMBRE DE 2009

Nombres del padre: HIDALGO PATRICIO ANIBAL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ROBAYO ROSARIO DEL CARMEN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE AGOSTO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE MAYO DE 2021

Emisor: PAOLA MONSERRATE PITA DELGADO - MANABI-MONTECRISTI-NT 1 - MANABI - MONTECRISTI

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

DOCUMENTO NO VALIDO PARA VENTA

MONTECRISTI, 27 MAY 2021

Dr. Stalin Lucas Baque. Mg. NOTARIO PUBLICO PRIMERO

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta - Ecuador

N° de certificado: 219-423-40888

219-423-40888

Dr. Stalin Lucas Baque Mg. NOTARIO PUBLICO PRIMERO MONTECRISTI - ECUADOR

Eco. Rodrigo Aviles J.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Este certificado deberá validado en https://virtual.registrocivil.gob.ec conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307583388

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ RIVADENEIRA MARIA LEONOR

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 30 DE DICIEMBRE DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO BANCARIO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: AGUIRRE JARAMILLO HOLGER ENRIQUE

Fecha de Matrimonio: 24 DE ABRIL DE 2010

Nombres del padre: RODRIGUEZ C CESAR EULOGIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: RIVADENEIRA ALVAREZ LEONOR

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 1 DE FEBRERO DE 2011

Condición de donante: SI DONANTE POR LEY

Información certificada a la fecha: 27 DE MAYO DE 2021

Emisor: PAOLA MONSERRATE PITA DELGADO - MANABI-MONTECRISTI-NT 1 - MANABI - MONTECRISTI

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

DOCUMENTO MATERIALIZADO
27 MAY 2021
Dr. Stalin Lucas Baque, Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

N° de certificado: 212-423-40759

212-423-40759

Eco. Rodrigo Avilés J.
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.

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1714075411

Nombres del ciudadano: GRANDA SOTOMAYOR DIEGO ANTONIO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 23 DE MAYO DE 1978

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PALACIOS JARRIN DAISY KOREN

Fecha de Matrimonio: 21 DE ABRIL DE 2007

Nombres del padre: GRANDA FERNANDEZ JORGE ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: SOTOMAYOR TORRES ROCIO ALIDA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE AGOSTO DE 2018

Condición de donante: NO DONANTE

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
Abg. Patricio Mendoza Bajaña
MANTA - ECUADOR

DOCUMENTO MATERIALIZADO
MONTECRISTI - 27 MAY 2021
Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO

Abg. Patricia Mendoza Bajaña
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

Información certificada a la fecha: 27 DE MAYO DE 2021

Emisor: PAOLA MONSERRATE PITA DELGADO - MANABI-MONTECRISTI-NT 1 - MANABI - MONTECRISTI

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

N° de certificado: 213-423-40607

213-423-40607

Eco. Rodrigo Avilés J.
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.

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 171407541-1

APELLIDOS Y NOMBRES
GRANDA SOTOMAYOR
DIEGO ANTONIO

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
SANTA PRISCA

FECHA DE NACIMIENTO 1978-05-22
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
DAISY KOREN
PALACIOS JARRIN

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ARQUITECTO

E2323I1222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GRANDA JORGE ANTONIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SOTOMAYOR ROCIO ALICIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2018-06-24
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-06-24

NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA MONTECRISTI - ECUADOR

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

CNE

Nº 89176606

PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: MANTA
ZONA: 3
JUNTA No. 0002 MASCULINO

CC N: 1714075411

GRANDA SOTOMAYOR DIEGO ANTONIO

NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA MONTECRISTI - ECUADOR

DOY FE: Que las precedentes copias que constan en ___ fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Montecristi 27 MAY 2021

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

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

CEDULA DE CIUDADANÍA No. 170968158-7

APELLIDOS Y NOMBRES
HIDALGO ROBAYO
ANDRES SEBASTIAN

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
SANTA PRISCA

FECHA DE NACIMIENTO 1984-03-16
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
CATHERINE SUSANA
BATALLAS GONZALEZ

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
HIDALGO PATRICIO ANIBAL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ROBAYO ROSARIO DEL CARMEN
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2018-08-20
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-08-20

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

N° 12681482

PROVINCIA: PICHINCHA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
CANTÓN: QUITO
PARROQUIA: PONCEANO
ZONA: 1
JUNTA No. 0005 MASCULINO

CC N.: 1709681587

HIDALGO ROBAYO ANDRES SEBASTIAN

NOTARIA PÚBLICA PRIMERA MONTECRISTI - ECUADOR

DOY FE: Que las precedentes copias que constan en ___ fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Montecristi, 27 MAY 2021

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

DOY FE: Que el documento que antecede en número de ... fojas es compulsa de la copia que se me fue presentada para su constatación. Manta ... 28 ... 05 ...

Dr. Stalin Lucas Baque Mg.
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
MONTECRISTI - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricio Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

Estudio de Propiedad Horizontal Condominio "Manta Blue II"

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

Octubre 2023

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

1. DEFINICION DE TÉRMINOS

2. DATOS GENERALES

3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA

4. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

5. CUADRO DE ALÍCUOTAS

6. CUADRO DE GASTOS COMUNES

7. REGLAMENTO

8. PLANOS

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

1.- DEFINICION DE TÉRMINOS.-

1.1.- ÁREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el condominio perteneciendo esta área a los propietarios de este.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, distribuidas en planta baja, planta alta y patio privado

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios como las calles, aceras, áreas sociales, áreas verdes, exceptuando el terreno que, siendo también área común, para efectos del presente estudio se le considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las viviendas y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del condominio. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta la mitad de las paredes que dividen la una de la otra y de los bienes de propiedad común, y las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada vivienda.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte de todo el condominio, correspondiente a cada vivienda. La sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

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

a) El terreno en el que se encuentra implantado el condominio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los accesos generales del condominio
c) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a una vivienda de la otra.
d) Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del condominio.

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricio Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDIA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

e) La cisterna; los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
f) Los sistemas de agua servidas y aguas lluvias.
g) El área comunitaria y espacios deportivos.
h) Todas las demás partes y elementos del condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada vivienda para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

Representa el costo total de cada vivienda, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la vivienda y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo con el avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y la venta de las viviendas del condominio.

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

La compañía INMO TRES, de acuerdo a la escritura de la compraventa celebrada en la Notaria 4° de Manta el 13 de diciembre de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de diciembre de 2022, es propietaria de un lote de terreno ubicado en la avenida del Comercio con calle publica esquina, de la parroquia y Cantón Manta en la Urbanización Manta Azul, sobre el cual ha construido el CONDOMINIO MANTA BLUE II, para cuyo fin obtuvo el permiso de Construcción PC04202301672; el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El lote de terreno en el que se encuentra implantado el CONDOMINIO MANTA BLUE II posee el código catastral 1-32-24-06-000 y ficha registral inmueble 81858, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por el Frente: 24,47m – Lindera con calle pública.

Por Atrás: 12,04m – Partiendo desde el costado derecho hacia el izquierdo con lote 4, gira hacia el frente con 3,66m luego gira hacia el costado izquierdo con 11,59m lindera con el lote 4.

Costado Derecho: 31,94m – Lindera con el lote N° 2

Costado Izquierdo: 28,30m – Lindera con lotes de propiedad del Sr. Estuardo Estupiñan Didonato.

Área: 730,68m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO:

El CONDOMINIO MANTA BLUE II se compone de 3 (tres) viviendas individuales de dos plantas con patios privados. Cada unidad de vivienda tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Entrepiso: Losa de Hormigón Armado
- Escalera: Hormigón Armado
- Paredes: Bloque o similar
- Pisos: Hormigón Armado revestido con cerámica
- Instalaciones Eléctricas: Empotradas en pisos y paredes
- Instalaciones Sanitarias: Empotradas en pisos y paredes
- Ventanas: Aluminio y vidrio blanco
- Cubierta: Estilpanel o similar
- Puertas: Tamboreada

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

3.1.- VIVENDA 01

Consta de: planta baja que posee: Sala, Comedor, Cocina, Baño social, Escalera y Lavandería y la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 3 Baños, un Patio con bodega destinado para Jardinería, Servicio y estacionamiento; siendo las medidas y linderos los siguientes.

3.1.1.- PLANTA BAJA: 53,18 m2

Por arriba: lindera con planta alta de la misma vivienda en 53,18m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 53,18m2

Por el Norte: lindera con patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,30m, desde este punto gira hacia el norte en 1,70m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el norte en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.

Por el Sur: lindera con patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,95m, desde este punto gira hacia el sur en 0,60m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,05.

Por el Este: lindera con patio de la Vivienda 02 en 7,80m

Por el Oeste: lindera con patio de la misma vivienda en 10,20m.

Área: 53,18m2

3.1.2.- PLANTA ALTA: 63.37m2

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 63,37m2

Por abajo: lindera con Planta baja y patio de la misma vivienda en 63,37m2

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,30m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,20, desde este punto gira hacia el oeste en 0,20m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.

Por el Este: lindera con vacío hacia el patio de la Vivienda 02 en 9,90m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 10,40m.

Área: 63.37m2

3.1-3.- PATIO: 178,12m2

Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte de la Planta alta de la misma vivienda en 178,12m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 178,12m2

Por el Norte: lindera con calle pública en 8,47m.

Por el Sur: lindera con lote 4 en 7,83m.

Por el Este: lindera con patio de la Vivienda 02 y Planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,00m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 10,20m, desde este punto gira hacia el Este en 3,05, desde este punto gira hacia el Norte el 0,60m, desde este punto gira hacia el Este en 2,95m, desde este punto gira hacia el Sur en 10,66m.

Por el Oeste: lindera con lote propiedad del señor Estuardo Estupiñán Didonato en 28,30m.

Área: 178,12m2

3.2.- VIVIENDA 02

Consta de: planta baja que posee: Sala, Comedor, Cocina, Baño social, Escalera y Lavandería y la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 3 Baños, un Patio con bodega destinado para Jardinería, Servicio y estacionamiento; siendo las medidas y linderos los siguientes.

3.2.1.- PLANTA BAJA: 53,18 m2

Por arriba: lindera con planta alta de la misma vivienda en 53,18m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 53,18m2

Por el Norte: lindera con patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,30m, desde este punto gira hacia el norte en 1,70m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el norte en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.

Por el Sur: lindera con patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,95m, desde este punto gira hacia el sur en 0,60m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,05.

Por el Este: lindera con Vivienda 03 en 7,80m

Por el Oeste: lindera con patio de la misma vivienda en 10,20m.

Área: 53,18m2

3.2.2.- PLANTA ALTA: 63.37m2

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 63,37m2

Por abajo: lindera con Planta baja y patio de la misma vivienda en 63,37m2

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,30m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,20, desde este punto gira hacia el oeste en 0,20m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m.

desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.

Por el Este: lindera con Vivienda 03 en 9,90m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 10,40m.

Área: 63.37m2

3.2.3.- PATIO: 189,96m2

Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte de la Planta alta de la misma vivienda en 189,96m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 189,96m2

Por el Norte: lindera con calle pública en 8,00m.

Por el Sur: lindera con lote 4, partiendo desde el este hacia el Oeste en 4,04m, desde este punto gira hacia el Norte en 3,66m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,76m.

Por el Este: lindera con patio de la Vivienda 03 y Planta baja de la misma Vivienda 02, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,95m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 10,20m, desde este punto gira hacia el Este en 3,05, desde este punto gira hacia el Norte el 0,60m, desde este punto gira hacia el Este en 2,95m, desde este punto gira hacia el Sur en 13,36m.

Por el Oeste: lindera con Vivienda 01 y patio de la misma Vivienda 01 en 28,46m.

Área: 189,96m2

3.3.- VIVIENDA 03

Consta de: planta baja que posee: Sala, Comedor, Cocina, Baño social, Escalera y Lavandería y la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 3 Baños, un patio con bodega destinado para Jardinería, Servicio y estacionamiento; siendo las medidas y linderos los siguientes.

3.3.1.- PLANTA BAJA: 53,18 m2

Por arriba: lindera con planta alta de la misma vivienda en 53,18m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 53,18m2

Por el Norte: lindera con patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m, desde

este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,70m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m.

Por el Sur: lindera con patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,05m, desde este punto gira hacia el norte en 0,60m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,95m.

Por el Este: lindera con patio de la misma vivienda en 10,20m.

Por el Oeste: lindera con Vivienda 02 en 7,80m

Área: 53,18m2

3.3.2.- PLANTA ALTA: 63.37m2

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 63,37m2

Por abajo: lindera con Planta baja y patio de la misma vivienda en 63,37m2

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia Patio de la misma Vivienda 03, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Patio de la misma Vivienda 03 en 10,40m.

Por el Oeste: lindera con Vivienda 02 en 9,90m.

Área: 63.37m2

3.3.3.- PATIO: 203m2

Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte de la Planta alta de la misma Vivienda 03 en 203m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 203m2

Por el Norte: lindera con calle pública en 8,00m.

Por el Sur: lindera con lote 4 en 8.00m.

Por el Este: lindera con lote No 2 en 31,94m.

Por el Oeste: lindera con patio de la Vivienda 02 y Planta baja de la misma Vivienda 03, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,95m, desde este punto gira hacia el Este en 3,30m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m, desde este punto gira hacia el Este en 1,90m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m, desde este punto gira hacia el Este en 0,60m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m, desde este punto gira hacia el Este en 0,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 10,20m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,05, desde este punto gira hacia el Norte el 0,60m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,95m, desde este punto gira hacia el Sur en 13.35m.

Área: 203m2

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 16 NOV 2023 HORA: 15h15
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJECT. No MTA - 2023 - ALC -

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.- ÁREAS GENERALES

4.1.1.	Área Total de terreno:	730,68m2
4.1.2.	Total de construcción:	920,73m2
4.1.3.	Total de Área Común:	00,00m2
4.1.4.	Área Neta Vendible: Construida (viviendas)	349,65m2
	No Construida (patios)	571,08m2

5.0.- CUADRO DE ALÍCUOTAS

DEPARTAMENTOS		ÁREA NETA (m2)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA COMÚN (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
CONDOMINIO MANTA BLUE II						
VIVIENDA 01	PLANTA BAJA	53,18	0,0578	42,20	-	53,18
	PLANTA ALTA	63,37	0,0688	50,29	-	63,37
	PATIO	178,12	0,1935	141,36	-	178,12
VIVIENDA 02	PLANTA BAJA	53,18	0,0578	42,20	-	53,18
	PLANTA ALTA	63,37	0,0688	50,29	-	63,37
	PATIO	189,96	0,2063	150,75	-	189,96
VIVIENDA 03	PLANTA BAJA	53,18	0,0578	42,20	-	53,18
	PLANTA ALTA	63,37	0,0688	50,29	-	63,37
	PATIO	203,00	0,2204	161,10	-	203,00
TOTAL		**920,73**	**1,0000**	**730,68**	**00,00**	**920,73**

Abg. Patricia Mendoza Ramírez
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES:

VIVENDA 01	32,00
VIVENDA 02	33,29
VIVENDA 03	34,71
TOTAL	**100,00**

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO MANTA BLUE II

Considerando:

Que el CONDOMINIO MANTA BLUE II, se haya implantado en el lote con escritura de compraventa celebrada en la Notaria 4° de Manta el 13 de diciembre de 2022e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de diciembre de 2022 que corresponde a un lote de terreno ubicado en la avenida del Comercio con calle pública esquina, de la parroquia y Cantón Manta en la Urbanización Manta Azul, sobre el cual se ha construido el CONDOMINIO MANTA BLUE II, para cuyo fin obtuvo el Permiso de Construcción PC04202301672; el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio. Sobre el solar antes descrito, se levantan 3 construcciones unifamiliares tipo villas de dos plantas, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio MANTA BLUE II, con el fin de que contenga las normas sobre la administración y conservación de los bienes comunes y el mantenimiento y conservación de las viviendas.

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta Ecuador

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO MANTA BLUE II

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO. – El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio MANTA BLUE II, 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 la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO. - El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes de la urbanización, 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 que converge a

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA MANTA ALCALDÍA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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 sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas , incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales, de las unidades de vivienda de la urbanización, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas del condominio.

Art. 4.- VIGENCIA. – El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio MANTA BLUE II, 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 MANTA BLUE II.

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. – El Condominio MANTA BLUE II está compuesto por un cuerpo principal de bloques de viviendas unifamiliares, que contienen 3 unidades, todas ellas con aparcamiento de vehículo y patios. El condominio tiene las características de una ciudadela; tiene áreas verdes y de recreación, veredas y calles de uso común. La estructura de las edificaciones de vivienda es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de bloque prensado enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de losa de hormigón armado. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El condominio como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPITULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS. – Son bienes de dominio exclusivo: las viviendas y patios (incluye estacionamiento) pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de propiedad Horizontal del Condominio MANTA BLUE II.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. – El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario le concediere 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 de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías,

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

licoreras, sala de juegos, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las viviendas no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS. – Los titulares de dominio sobre bienes de dominio sobre bienes exclusivos del Condominio Manta Blue II, podrán usar su unidad de vivienda o patio de conformidad con lo establecido en la Ley de propiedad Horizontal, de 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 de la vivienda.

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.- MODIFICACION DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación particular y del Condominio MANTA BLUE II y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre de conformidad con lo previsto en la Ley de propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. – Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada una de las viviendas o parqueos, 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 bienes exclusivos vecinos;
c) Mantener la unidad de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
d) Los propietarios podrán ingresar al conjunto residencial únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alícuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble,

deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.

e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones deportivas, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de estas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el conjunto residencial promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
g) Los copropietarios así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración del condominio.
h) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alícuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del conjunto residencial, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alícuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
k) Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
l) El ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXLUSIVOS. – Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de 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;

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Pública Mendoza Briones MANTA ECUADOR
Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta Ecuador
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA MANTA ALCALDÍA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para le cual fue construido, es decir, la vivienda, 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 conjunto residencial.
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, toxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

CAPITULO 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 MANTA BLUE II, las áreas de circulación exterior, calles y aceras, arreas verdes los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio MANTA BLUE II.

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 aquellos.

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 MANTA BLUE II, y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes del Condominio MANTA BLUE II 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 tratan 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 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 de 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 MANTA BLUE II, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar de 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 las fachadas frontales de las viviendas;
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 de las manzanas e inmuebles, quedando facultado el presidente y/o el administrador para el inmediato retiro de estos. La imposición de sanciones se realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente reglamento interno;
f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
i) 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;
j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sea estos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
k) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del conjunto residencial, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio;

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricio Mendoza Briones
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
ALCALDIA
DIRECCION DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

l) El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
m) Utilizar los bienes comunes del condominio como sitio de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES

a) E caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
b) La fiesta o reunión social debe tener un lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fiera del conjunto residencial durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.

DE LA SEGURIDAD

a) La seguridad del Condominio MANTA BLUE II estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratará los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365v días del año.
b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realizaren los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar al conjunto residencial, la misma será devuelta a la salida.
e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida del conjunto residencial, si así lo estima

conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados.

f) Los vehículos que transporten materiales de construcción sólo podrán ingresar al conjunto residencial en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.

g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
   - Identificar la construcción
   - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación
   - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.

h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
   - Identificar la construcción
   - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
   - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
   - Indicará los materiales que serán instalados
   - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor
   - Se anotará el número de palca del vehículo
   - A la salida de este se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.

i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario.

j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
   - La forma autorizada
   - Descripción del bien
   - La cantidad del material o maquinaria

k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias del conjunto residencial deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.

l) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.

m) El copropietario tiene la potestad de dejar bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segunda
Manta Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

DE LA CIRCULACION

a) Dentro del condominio se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.
b) Las veredas y parterres de las áreas infantiles del condominio no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como las áreas verdes está destinada para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del condominio y cualquier daño que ocasionaren será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado.
f) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
g) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.
h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.
i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina
j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la Urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

DE LAS ÁREAS VERDES

a) Los jardines y área de recreación del condominio constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.
b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas del conjunto.
c) Las áreas verdes, no son zonas de parqueo, para ello existe un lugar destinado, para el efecto.

d) Sin perjuicios de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.

e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y /o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufriera algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de estos a costo directo del propietario responsable.

f) Las plantas sembradas por los promotores en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

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 LAS VISITAS. – Toda persona que ingrese al conjunto, sea de forma esporádica o habitual deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente 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 sus propios estacionamientos, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones, los choferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los choferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles 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 diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia la multa será el doble.

Art. 22.- DEL RUIDO. - Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS. – Debido a la actividad residencial del condominio, queda terminantemente prohibido la libre deambulación de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus

excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad del conjunto residencial.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro del conjunto residencial, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS. - En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y 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 de su unidad de vivienda 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 la 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 con 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 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 conjunto residencial y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones

impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y de 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, y de este 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 Director 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 conjunto residencial, 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, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
h) Introducir cláusula especial, e 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 adquiriente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce le valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales 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 de la urbanización, 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 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, en 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,

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Patricia Mendoza Briones MANTA ECUADOR
Abg. Patricia Mendoza Briones Notaria Pública Segunda Manta Ecuador
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA MANTA ALCALDÍA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

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.- OBLIGACIÓN ESPECIAL. - El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habilitado, 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 a base de la tasa de interés vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes de corrido 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.

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

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

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, y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del conjunto residencial, 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.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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 hay 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.

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 sus 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 conjunto residencial, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

Art. 36.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. – Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para los 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 los materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por 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 con aportes voluntarios.

CAPÍTULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y PRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO

ART.37.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS. – La administración y control del condominio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Director 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 su representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO Y 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.

Art. 40.- DIRECCIÓN 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 periodo 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 conjunto residencial declarado en propiedad horizontal.

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 y 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 conjunto residencial.

En caso que le presidente o el Administrador, no procedieran a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del conjunto residencial 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 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 que asistiere.

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.- QUÓRUM. - 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 conjunto residencial constituida 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 presente.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente al 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 justificar 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 (1/3).

Art. 45.- REPRESENTACIÓN. - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o 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.- VOTACIÓN. - Las decisiones de la Asamblea se tomarán por la mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

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

Art. 49.- RESOLUSIONES. – 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. – Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

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 cinco 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;

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - MANABI
Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta Ecuador
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA MANTA ALCALDÍA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del presidente y/o el 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 conjunto residencial, e interpretarlo con su 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 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 aquellos que le planteen, el presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL. - El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del conjunto residencial, 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.- DIRECCIÓN Y SECRETARIA. – El Directorio General estará presidido por su presidente, elegido por la Asamblea, y a falta 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 regular y que las formulaciones no fueran dolorosas o intempestivas. Las pertinentes 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 primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los seis 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Art. 56.- QUÓRUM. - 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 lo hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que se 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. 57.- REPRESENTACIÓN. – A las reuniones del Directorio General asistirán su presidente, sus miembros y el secretario de este. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz, pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACIÓN Y DECISIONES. – Cada miembro del Directorio General tiene derecho a voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que represente 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.- APROBACIÓN DE ACTAS. - Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión, llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Director General y del Secretario, quien dará 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 conjunto residencial.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL. - Son 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 conjunto residencial;
d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la urbanización 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 conjunto residencial;
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, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y a 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. - Son atribuciones y deberes del presidente de la Asamblea de Copropietarios del Directorio General:

a) Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea el 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 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, al Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR. – La persona que ejerza la administración de la Urbanización, será elegida 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 conjunto residencial. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR. - Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial, con 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 conjunto residencial 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 y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los primeros 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 persistiera 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 conjunto residencial; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsables de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condominios. La reposición de dichos daños se realizará a costa del propietario, 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 conjunto residencial, 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 las 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 el 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 conjunto residencial constituida 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 la 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 conjunto residencial constituida 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 la ciudadela;
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 y convenientes;
u) Elaborar y presentar a la Asamblea a Copropietarios, el presupuesto operacional anual del condominio;

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

v) Preparar y solicitar a la Asamblea 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 la Administración del condominio.

Art. 66.- REPRESENTACIÓN LEGAL. – La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio MANTA BLUE II, la ejerce individualmente, el presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD

ART. 67.- SEGURIDAD. – El costo de la seguridad que se contrate en el condominio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/3, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ART. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del condominio, 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 conjunto residencial declarada en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación publicada en el Registro Oficial N° 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPÍTULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

ART. 69.- PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD. - La publicidad y promoción particular de cada una de las viviendas correrá por cuenta de cada uno de sus propietarios.

Firmado electrónicamente por:
LUIS ADRIAN ANDRADE PACHAY

ARQ. LUIS ADRIAN ANDRADE PACHAY

Cédula: 1316923638

Registro de Senescyt: 101620222467050

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Bolaños
MANTA - ECUADOR

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 16 NOV 2023 HORA: 15:12:15
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJECT. No MTA-2023-ALC-152

Abg. Patricia Mendoza Bolaños
Notaria Segunda

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1709681587

Nombres del ciudadano: HIDALGO ROBAYO ANDRES SEBASTIAN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 16 DE MARZO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BATALLAS GONZALEZ CATHERINE SUSANA

Fecha de Matrimonio: 18 DE DICIEMBRE DE 2009

Datos del Padre: HIDALGO CAMPAÑA PATRICIO ANIBAL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ROBAYO NIETO ROSARIO DEL CARMEN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE OCTUBRE DE 2023

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE NOVIEMBRE DE 2023

Emisor: MARIA TERESA ZAMBRANO GOMEZ - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

NOTARIA PUBLICA SEGUNDO
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

N° de certificado: 236-955-66689

236-955-66689

Ing. Carlos Echeverria.
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 LGE.*
Vigencia del documento 3 validaciones o 2 meses desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

APELLIDOS
HIDALGO
ROBAYO

CONDICIÓN CIUDADANÍA

NOMBRES
ANDRES SEBASTIAN

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO
16 MAR 1984

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
SANTA PRISCA

FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE

NO. DOCUMENTO
069327201

FECHA DE VENCIMIENTO
10 OCT 2033

NAT.CAN
712985

NUI.1709681587

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricio Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
HIDALGO CAMPAÑA PATRICIO ANIBAL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ROBAYO NIETO ROSARIO DEL CARMEN

ESTADO CIVIL
CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CONYUGUE O CONVIVIENTE
BATALLAS GONZALEZ CATHERINE SUSANA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 10 OCT 2023

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR
E4444V4442

TIPO DE SANGRE O+

DONANTE
NO DONANTE

I<ECU069327201 6<<<<<1709681587
8403168M3310104ECU<NO<DONANTE1
HIDALGO<ROBAYO<<ANDRES<SEBASTI

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en 04 fojas útiles anverso y reversos son iguales a sus originales. Manta 29 - 11 - 2023

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

15 DE OCTUBRE DE 2023

HIDALGO ROBAYO ANDRES SEBASTIAN

43476132

PICHINCHA

1

QUITO

PONCEANO

1

0005 MASCULINO

1709681587

Abg. Patricia Mendoza Briones

CONDOMINIO MANTA BLUE II

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1322406001	VIVIENDA 01(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO)
1322406002	VIVIENDA 02(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO)
1322406003	VIVIENDA 03(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO)

EL CÓDIGO 1322406000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 03 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.
MANTA, DICIEMBRE 01/2023