

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 36
Número de Repertorio: 5518

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

1.- Con fecha catorce de Agosto del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 36 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1400484943	CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	PROPIETARIO
0102974284	BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA B-3	2169202003	86710	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA B-2	2169202002	86707	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA B-1	2169202001	86706	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	2169202000	85258	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: miércoles, 14 agosto 2024
Fecha generación: jueves, 15 agosto 2024



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 7 0 3 4 9 1 X B K 3 A K P



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20241308006P02124						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	11 DE JULIO DEL 2024, (12:38)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO	REPRESENTADO POR	CÉDULA	0102974264	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	CARLOS MARCELO CABRERA JARA
Natural	CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	REPRESENTADO POR	CEDULA	1400484943	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	CARLOS MARCELO CABRERA JARA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20241308006P02124
FECHA DE OTORGAMIENTO:	11 DE JULIO DEL 2024, (12:38)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	www.portaiciudadano.manta.gob.ec
OBSERVACION:	

PROTOCOLIZACIÓN 20241308006P02124

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

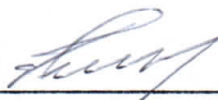
FECHA DE OTORGAMIENTO: 11 DE JULIO DEL 2024, (12:38)

OT-ORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
CABRERA JARA CARLOS MARCELO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1400181275

OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



Dr. Fernando Vélez Cabezas

NOTARIO



1 ...RIO

2 ESCRITURA NÚMERO: 20241308006P02124

3 FACTURA NÚMERO: 002-003-000069772

4
5 **CONTRATO DE ESCRITURA PÚBLICA**
6 **DE CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD**
7 **HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO BOJORQUE"**

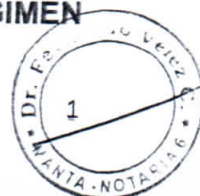
8 **OTORGADA POR : LOS SEÑORES : MANUEL ARTURO BOJORQUE**
9 **GRANDA Y DIANA ELIZABETH CABRERA GRANDA.-**

10 **CUANTIA: INDETERMINADA**

11 **DI 2 COPIAS**

12 **//PZM//**

13 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de
14 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **JUEVES ONCE DE JULIO DEL**
15 **DOS MIL VEINTICUATRO**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ**
16 **CABEZAS, NOTARIO PUBLICO DEL CANTÓN MANTA**, comparece en plena
17 capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente declaración el
18 señor **CARLOS MARCELO CABRERA JARA**, por los derechos que representa en
19 calidad de Apoderado de los señores : **MANUEL ARTURO BOJORQUE GRANDA Y**
20 **DIANA ELIZABETH CABRERA GRANDA**, según consta del Poder Especial que se
21 adjunta al Protocolo como habitante; y, quien manifiesta ser de estado civil casado,
22 portador de la cédula de ciudadanía números: uno cuatro cero cero un ocho uno dos
23 siete cinco (1400181275), nacionalidad ecuatoriana, de sesenta y dos años de edad,
24 domiciliado en la Provincia de Morona Santiago y de tránsito por esta ciudad de Manta,
25 teléfono 0988669862, correomarcelocabrerajara@hotmail.com. Advertido que fue
26 el compareciente por mí, el Notario, de los efectos y resultados de esta
27 escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada, de que
28 comparece al otorgamiento de esta escritura de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN**



1 **DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO**
2 **"BOJORQUE"**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o
3 seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de
4 la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su
5 información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General
6 de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con
7 esta notaria, que se agregara como documento habilitante del presente contrato:
8 **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase
9 incorporar una más que contenga un contrato de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN**
10 **DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO**
11 **"BOJORQUE"**, bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA:**
12 **COMPARECIENTE.-** Comparece al otorgamiento y suscripción del presente
13 contrato el señor **CARLOS MARCELO CABRERA JARA**, por los derechos que
14 representa en calidad de Apoderado de los señores : **MANUEL ARTURO**
15 **BOJORQUE GRANDA Y DIANA ELIZABETH CABRERA GRANDA**, según consta
16 del Poder Especial que se adjunta al Protocolo como habitante. Advertido que fue
17 el compareciente por mí, el Notario, con plena capacidad civil para contratar
18 y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** Declara
19 el compareciente que sus Poderdante, son dueños y propietarios de un lote
20 de terreno lote ubicado en la Lotización Las Orquídeas de la Parroquia Los Esteros
21 del cantón Manta. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: Frente:
22 Quince metros y Lindera con calle pública. Atras: Quince metros y Lindera con área a
23 subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. Derecho: Cuarenta metros y
24 Lindera con calle pública. Izquierdo: Veinte metros y Partiendo del frente hacia atrás
25 lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más veinte metros
26 lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. Con un área
27 total de 600.00 m2. Predio que fue adquirido por compra al señor Jaime Darío
28 **Medranda Peralta y señora Mariana de Lourdes Corral Alava**, según consta del





Dr. Fernando Velez Cabezas

NOTARIO



1 contrato de Compraventa , celebrado en la Notaria Sexta de Manta, el ocho de
2 diciembre del dos mil veintitrés e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el
3 tres de enero del dos mil veinticuatro.- Predio que a la presente fecha se encuentra
4 libre de gravamen.- **TERCERA: DE LA EDIFICACIÓN.- a)** La compareciente
5 manifiesta que sobre este bien, se ha levantado el proyecto **CONDominio**
6 **"BOJORQUE"**, se compone de 3 (TRES) viviendas habitacionales, que están
7 emplazadas de forma continua atendiendo el retiro del Informe del IPRUS, cada
8 vivienda es individual, todas tienen acceso directo desde la calle pública. Estas
9 unidades habitacionales son residencias de una sola planta y tienen las siguientes
10 especificaciones técnicas: Estructura : Hormigón armado; Cubierta: Duratecho con
11 tumbado tipo Gypsum y canales exteriores para la evacuación de aguas lluvias ;
12 paredes : Mampostería de bloques con dinteles y pilaretes enlucidos, empastado y
13 pintado. Recubrimiento de Pisos: Cerámica; Recubrimiento de paredes de Baños :
14 Cerámica; Instalaciones eléctricas , empotradas en pisos, en paredes y sobre el
15 gypsum; Instalaciones Hidrosanitarias: Empotradas en pisos y paredes; Ventanas
16 de aluminio y vidrio; Puertas, closet y gabinetes de cocina : De fibropanel de Densidad
17 Medias o MDF con acabados de lujos. Clave catastral 2-16-92-02-000; Área de
18 terreno de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600m2.); Área neta vendible
19 SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600m2.); Área común 000.00 metros
20 cuadrados ; Área total: SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600m2.); **b)**
21 Mediante Resolución Ejecutiva Número MTA-2024-ALC-076, de fecha uno de julio
22 del dos mil veinticuatro, Emitido el Ing. Marcos Benites Donoso, Coordinador
23 General de Planificación Estratégica del Gobierno autónomo Descentralizado
24 Municipal del cantón Manta, donde se RESUELVE: Primero.- Aprobar la
25 Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de **CONDominio "BOJORQUE"**,
26 de propiedad de los señores: **MANUEL ARTURO BOJORQUE GRANDA Y DIANA**
27 **ELIZABETH CABRERA GRANDA**, el cual se constituye específicamente en un
28 Conjunto de TRES Viviendas, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Barrio



1 Las Orquídeas Tercera etapa de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, la misma
2 que se compone de TRES VIVIENDAS, que están emplazadas de forma continua
3 atendiendo el retiro del informe de Regulación Urbana, teniendo como áreas
4 generales las siguientes : CLAVE CATASTRAL : 2169202000; Área de terreno de
5 SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600m2.); Área neta vendible
6 SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600m2.); Área común 000.00 metros
7 cuadrados ; Área total: SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600m2.); de
8 conformidad al informe MTA-DDAC-INF180620242010; de fecha dieciocho de junio
9 del dos mil veinticuatro, suscrito por la Dirección de Avalúos y Catastros y Permisos
10 Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente
11 resolución.- Segundo.- Notifíquese a través de la Secretaria Municipal al
12 interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y
13 Permisos Municipales, Gestión Financiera, Procuraduría Sindica; y, que la
14 misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Manta,
15 para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y, se
16 proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se den cumplimiento a
17 los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto
18 administración.- **CUARTA : INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD**
19 **HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, los señores : **MANUEL ARTURO**
20 **BOJORQUE GRANDA Y DIANA ELIZABETH CABRERA GRANDA**, declaran por
21 medio de su Apoderado el señor el señor **CARLOS MARCELO CABRERA JARA**,
22 que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien
23 inmueble y la construcción de la mencionada **CONDominio "BOJORQUE"**,
24 con clave catastral 2169202000, singularizado en la cláusula tercera de este
25 contrato, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada
26 de cada una de las viviendas, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno
27 de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente
28 perfeccionados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta a la



N° 062024-119930

Manta, viernes 14 junio 2024



**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 **CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH** con pasaporte No. **1400484943**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

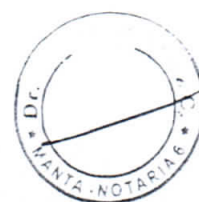
Fecha de expiración: domingo 14 julio 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1120978L1NJEYB

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° 072024-121006

Manta, martes 02 julio 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTALLA 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 2-16-92-02-000 perteneciente a BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO con C.C. 0102974284 Y CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH con C.C. 1400484943 ubicada en LAS ORQUIDEAS BARRIO LAS ORQUIDEAS PARROQUIA LOS ESTEROS cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$186,860.80 CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA DÓLARES 80/100.

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024



Código Seguro de Verificación (CSV)



1122061KUPVJ5Q

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 072024-120958

N° ELECTRÓNICO : 234973

Fecha: 2024-07-02

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: 2-16-92-02-000

Ubicado en: LAS ORQUIDEAS

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAÁrea Según Escritura: 600 m²**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
0102974284	BOJORQUE GRANDA-MANUEL ARTURO
1400484943	CABRERA GRANDA-DIANA ELIZABETH

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 43,890.00

CONSTRUCCIÓN: 142,970.80

AVALÚO TOTAL: 186,860.80

SON: CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA DÓLARES 80/100

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 del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

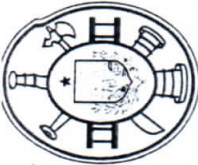


1122012CMT6HEX

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: 2024-07-02 13:05:32



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000201597

Contribuyente

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO

Identificación

01xxxxxxxxx4

Control

000003333

Nro. Título

569718

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición

2024-07-12

Descripción

Expiración

2024-08-12

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
07-2024/08-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 2-16-92-02-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Victores Mera Michelle Nicole

Pagado a la fecha de 2024-07-12 11:53:10 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar

Valor Pagado

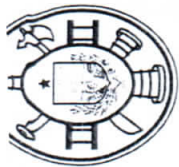
Saldo



Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA
CUENCA VINCES





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para ver



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24020081
Certifico hasta el día 2024-06-13:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 2169202000
Fecha de Apertura: miércoles, 03 enero 2024
Información Municipal:
Dirección del Bien: Barrio Las Orquídeas

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: LOS ESTEROS

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un bien inmueble consistente en un Lote de terreno ubicado en la Lotización Las Orquídeas de la Parroquia Los Esteros del cantón Manta.

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:

Frente: Quince metros y Lindera con calle pública.

Atras: Quince metros y Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío.

Derecho: Cuarenta metros y Lindera con calle pública.

Izquierdo: Veinte metros y Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más veinte metros lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. Con un área total de 600.00 m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	537 lunes, 27 abril 1987	1410	1411
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	41 miércoles, 03 enero 2024	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 27 abril 1987

Número de Inscripción : 537

Folio Inicial: 1410

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 838

Folio Final : 1411

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 09 abril 1987

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los vendedores manifiestan que son dueños y propietarios de un cuerpo de terreno ubicado en el camino al Arroyo de la Parroquia Tarqui del canton Manta, del cual tienen a bien dar en venta real y enajenacion perpetua a favor del comprador la totalidad del terreno, con una superficie total de doscientos treinta y seis mil ochocientos doce metros cuadrados noventa y siete decímetros cuadrados

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MEDRANDA PERALTA JAIME DARIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PEREZ FEBRES CORDERO HOLBACH	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ECHEVERRIA LARA CECILIA GUILLERMINA	CASADO(A)	MANTA



[2 / 2] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 03 enero 2024

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 diciembre 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

a.-Observaciones:

COMPRVENTA: Compraventa de un lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión, el mismo que comprende: Lote de terreno ubicado en el barrio Las Orquídeas de la parroquia Los Esteros del cantón Manta. Con las siguientes medidas y linderos: FRENTE: 15.00m - Linderos con calle pública. ATRÁS: 15.00m - Linderos con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. COSTADO DERECHO: 40.00m - Linderos con calle pública. COSTADO IZQUIERDO:20.00m - Partiendo del frente hacia atrás linderos con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m linderos con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. Con una superficie total de 600.00 m2. Con clave catastral No.2-16-92-02-000. Los COMPRADORES se encuentran representados por el señor Carlos Cabrera Jara mediante poder.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	SOLTERO(A)	
COMPRADOR	BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO	DIVORCIADO(A)	
VENDEDOR	CORRAL ALAVA MARIANA DE LOURDES	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MEDRANDA PERALTA JAIME DARIO	DIVORCIADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:
COMPRA VENTA
Total Inscripciones >>

Número de Inscripciones:
2
2

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

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

Emitido el 2024-06-13

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24020081 certifico hasta el día 2024-06-13, la Ficha Registral Número: 85258.



Firmado electrónicamente por:

GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 5 2 9 8 5 J V H 8 Y D D



Página 2/2- Ficha nro 85258

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.

Manta, 03 de Julio del 2024

ASUNTO: NOTIFICO: RESOLUCIÓN EJECUTIVA N.-MTA-2024-ALC-076/ PROPIEDAD
HORIZONTAL "CONDOMINIO BOJORQUE"



Señora
Cabrera Granda Diana Elizabeth
PROPIETARIA

En su despacho.

De mi consideración:

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-076, que en su parte resolutive establece:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "CONDOMINIO BOJORQUE"; bien perteneciente a la Sra. Cabrera Granda Diana Elizabeth, con cedula de identidad 1400484943, con respecto al lote de terreno ubicado en el Barrio Las Orquídeas LE 42, de la parroquia los Esteros del cantón Manta con un área de terreno: 600,00 m2 área común: 00,00 m2, área neta vendible: 600,00 m2 área total: 600,00 m2; con clave catastral 2169202000 de conformidad al informe MTA-DDAC-INF180620242010 de 18 de junio del 2024, suscrito por el Arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza-Director de Avalúos y Catastros.

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría del Concejo Cantonal, a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos y Catastros; 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



Elaborado por
MAGALI MAGDALENA MARCILLO CALDERON

DALTON ALEXI
PAZMINO CASTRO



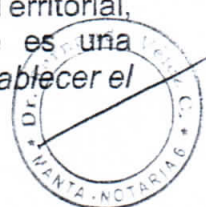
Dirección: Manta, calle 6 y avenida 9
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2611558 / 2611479



RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-076
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), prevé 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, refiere al 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, expone: *“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 CRE, como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, se encuentran: 1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.* 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- Que,** el inciso final del artículo 425 de la CRE, determina: *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), establece 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 otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;".

Que, el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', estatuye que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"*.

Que, los literales b) y i) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', dispone que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *"b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...] l) [...] así como delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejales, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias;"*.

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

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

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *"Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia*



auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.”.

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), reglamenta: *“Determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.*

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), prevé:

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.

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 de 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: *"(...) EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad..."*

Que, con memorando MTA-CGPE-MEM-220520241106 de 22 de mayo de 2024, el Coordinador General de Planificación Estratégica, señaló: *"Me permito remitir el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADMC Manta, proporcionado por la Dirección de Administración de Talento Humano en enero del presente año, en el que especifica que la misión de la Dirección de Avalúos y Catastros es: "Valorar, actualizar y mantener el catastro urbano y rural del cantón Manta, regulando y otorgando permisos para el uso, gestión y ocupación del suelo en el territorio del cantón; así como gestionar la atención integral al ciudadano" (página 71); uno de sus productos particularmente del área de "Permisos Municipales" es el Informe técnico para la declaratoria de propiedad horizontal (página 74). (...) la Dirección de Avalúos y Catastros asume dichas atribuciones en función del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADMC Manta en vigencia. Se recomienda a futuro que este tipo de consultas deben ser trasladadas a la Dirección de Administración de Talento Humano ya que son los responsables de gestionar la administración del sistema integrado de desarrollo de talento humano y tienen la atribución de "Gestionar la elaboración, aprobación y actualización del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos"*

Que, el 04 de junio de 2024, la Sra. Cabrera Granda Diana Elizabeth, con cédula de identidad 1400484943, compareció ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), expresando lo siguiente: *"Adjunto encontrará el ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PLANOS Y REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO "BOJORQUE", que se levantará sobre el lote de terreno*



ubicado en el Barrio LAS ORQUIDEAS LE 42, de la Parroquia los Esteros, del cantón Manta, con clave catastral 2-16-92-02-000. (2da). Trámite asignado con el número TE040620241603.



Que, conforme a Certificado de Solvencia No. 85258, de 13 de junio de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/2), se constata una Compraventa por parte de los vendedores Corral Alava Mariana De Lourdes y Medranda Peralta Jaime Dario a favor de los compradores Cabrera Granda Diana Elizabeth y Bojorque Granda Manuel Arturo, lote de terreno ubicado en el Barrio Las Orquídeas de la parroquia los Esteros del cantón Manta, con una superficie total de 600,00m²; de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Pública Sexta del Cantón Manta, el 08 de diciembre de 2023 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 03 de enero de 2024.

Que, a través de informe MTA-DDAC-INF-180620242010 de 18 de junio de 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza—Director de Avalúos y Catastro, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó en los numerales cuatro, cinco y seis lo consignado a continuación:

“... 4.- AREAS GENERALES.

TERRENO:	600,00 m ²
ÁREA NETA VENDIBLE:	600,00 m ²
ÁREA COMÚN:	00,00 m ²
ÁREA TOTAL:	600,00 m ²

5.- ASPECTO LEGAL.

Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el “CONDominio BOJORQUE” se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS.

6.- CONCLUSION.

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “CONDominio BOJORQUE” 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.-Artículo 772, La Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, de conformidad con lo expuesto, determina que es procedente, que el proyecto en mención, sea incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.”.



Que, *el Procurador Síndico Municipal, por medio del informe jurídico MTA-DPSI-INF-010720241132 de 01 de julio de 2024, en relación al trámite en referencia, y posterior al análisis correspondiente, concluyó: (...) toda vez que se ha constatado el cumplimiento de los requisitos presentados por la Sra. Cabrera Granda Diana Elizabeth con cédula de identidad 1400484943 para declarar en el Régimen de Propiedad Horizontal el “**CONDOMINIO BOJORQUE**”, esta Procuraduría Síndica Municipal, considera procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado, en los términos solicitados para el efecto.*

Que, la regulación (LPH y RGLPH) para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, determina los aspectos procedimentales que permiten la división de propiedades en unidades independientes, las cuales pueden pertenecer a diferentes propietarios, priorizando la importancia de la independencia de las unidades y acceso a espacios públicos o condominiales, siendo facultad de las Municipalidades la aprobación de los planos y la documentación necesaria para la validación legal de estas propiedades.

Que, el Código Municipal del GADMC-Manta, como colaboración reglamentaria de las citadas normas jerárquicamente superiores, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal en su jurisdicción, asegura que todas las subdivisiones de propiedades en Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con los requisitos técnicos y normativos determinados para el efecto, y, para su ejecución, atribuye particularidades específicas a los órganos administrativos municipales que intervienen en este tipo de procesos.

Que, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 772 del Código Municipal del GADMC-Manta, el Director de Avalúos y Catastros, emitió el informe técnico MTA-DDAC-INF-180620242010¹ de 18 de junio de 2024, concluyendo que *“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “**CONDOMINIO BOJORQUE**” 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.-Artículo 772, La Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, de conformidad con lo expuesto, determina que es procedente, que el proyecto en mención, sea incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.”.*

Que, cumplido los requisitos presentados por la Sra. Cabrera Granda Diana Elizabeth, con cedula de identidad 1400484943, para declarar en el

¹ Informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Avalúos y Catastros, como órgano administrativo que asume las atribuciones de la Dirección Municipal de Planificación Territorial, conforme se lo determina en memorando MTA-CGPE-MEM-220520241106 de 22 de mayo de 2024, suscrito por el Coordinador General de Planificación Estratégica.



Régimen de Propiedad Horizontal al “**CONDOMINIO BOJORQUE**”² se constituye viable aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta,

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “**CONDOMINIO BOJORQUE**”; bien perteneciente a la Sra. Cabrera Granda Diana Elizabeth, con cedula de identidad 1400484943, con respecto al lote de terreno ubicado en el Barrio Las Orquídeas LE 42, de la parroquia los Esteros del cantón Manta con un área de terreno: 600,00 m2 área común: 00,00 m2, área neta vendible: 600,00 m2 área total: 600,00 m2; con clave catastral 2169202000 de conformidad al informe MTA-DDAC-INF-180620242010 de 18 de junio del 2024, suscrito por el Arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza-Director de Avalúos y Catastros.

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría del Concejo Cantonal, a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos y Catastros; 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.

Notifíquese y cúmplase. -

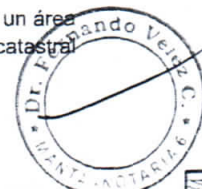
Expedida y firmada en la ciudad de Manta, 01 de julio del año 2024.



MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
Coordinador General de Planificación Estratégica
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta

² Lote de terreno ubicado en el Barrio Las Orquídeas LE 42, de la parroquia los Esteros del cantón Manta con un área de terreno: 600,00 m2 área común: 00,00 m2 área neta vendible: 600,00 m2 área total: 600,00 m2; con clave catastral 2169202000.





CERTIFICADO DE VOTACIÓN

21 DE ABRIL DE 2024

CABRERA JARA CARLOS
MARCELO

N 76058997

PROVINCIA: MORONA SANTIAGO

CIRCUNSCRIPCIÓN:

CANTÓN: SUCUA

PARROQUIA: SUCUA

ZONA: 1

JUNTA No. 0002 MASCULINO



CC N 1400181275

[Handwritten signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO NACIONAL
MINISTERIO DEL INTERIOR
SECRETARÍA DE ESTATO



REFERENDUM 20
Y CONSULTA POPULAR 24

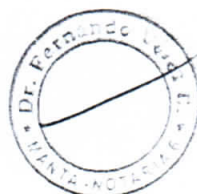
CIUDADANO/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ
EN EL REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

La ciudadanía/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de
acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo 279, numeral 3 de la
LOEOP - Código de la Democracia.

[Handwritten signature]
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

IMP-050-2024-MV



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1400181275

Nombres del ciudadano: CABRERA JARA CARLOS MARCELO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/GUACHAPALA/GUACHAPALA

Fecha de nacimiento: 2 DE JUNIO DE 1962

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BACH.CC.EDUCATIVAS

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: GRANDA ASTUDILLO SILVIA ADELAIDA

Fecha de Matrimonio: 11 DE MARZO DE 1981

Datos del Padre: CABRERA GALARZA CARLOS HERIBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: JARA BARRERA LIVIA AZUCENA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE FEBRERO DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 11 DE JULIO DE 2024

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



N° de certificado: 245-038-84793



245-038-84793

Ldo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)



1. Country: United States of America

This public document

2. has been signed by Audrey I. Pheffer

3. acting in the capacity of County Clerk

4. bears the seal/stamp of the county of Queens

Certified

at Albany, New York

6. the 9th day of February 2022

by Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services, State of New York

No. A-1744238

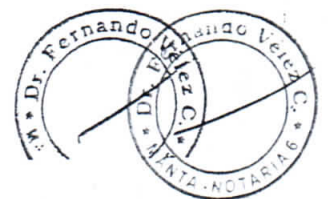
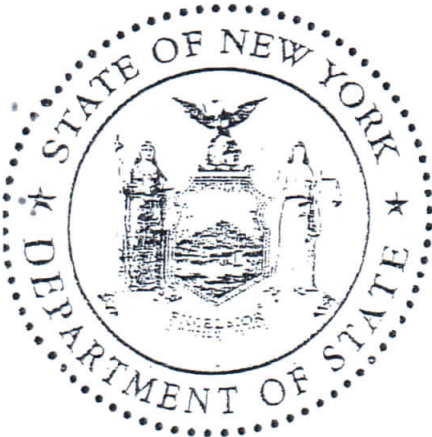
Seal/Stamp

10. Signature

Whitney A. Clark

Whitney A. Clark

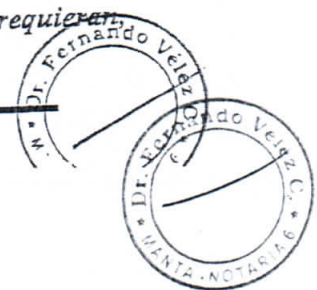
Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services



PODER GENERAL



Hoy, siendo 26 DE ENERO DE 2022, en la Ciudad de Woodside, Condado de Queens, Estado de Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica, ante mí ANGEL H. SERRANO, en calidad de Notario Público, debidamente acreditado y facultado por el Estado de Nueva York para actuar como tal, comparece MANUEL ARTURO BOJORQUE GRANDA, con cédula de identidad número 0102974284, quien manifiesta ser de Nacionalidad ECUATORIANA, estado civil DIVORCIADO, y DIANA ELIZABETH CABRERA GRANDA, con cédula de identidad número 1400484943 quien manifiesta ser de Nacionalidad ECUATORIANA, estado civil SOLTERA, mayores de edad, domiciliados en los Estados Unidos de Norteamérica, personas hábiles y de mi conocimiento, doy fe y de acuerdo a sus documentos personales que me exhibe, capaz ante la Ley para contratar y obligarse, de forma libre, voluntaria, sin presión de ninguna naturaleza, comparece a otorgar el presente PODER GENERAL, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere, para ser utilizado en la República del Ecuador, a favor de CARLOS MARCELO CABRERA JARA portador(a) de la cédula de identidad número 1400181275 de Nacionalidad ECUATORIANA, mayor de edad, con domicilio en la República del Ecuador, para que en su nombre y representación, realice, ejecute y/o ejecute con plenitud de competencia, atribuciones y facultades todos los actos y contratos que en forma enunciativa pero no limitativa se indican a continuación, según lo establecido por el Código Civil y leyes concordantes; a tal efecto el/la Mandatario(a) queda facultado(a) para practicar los siguientes actos: 1) ADMINISTRACIÓN: Para que administre todos los bienes muebles, automotores, inmuebles o semovientes, derechos reales y personales, acciones o participaciones que el/la mandante actualmente posea o que ingresaren a su patrimonio por cualquier causa, situados en esta República o en el exterior, con facultad para efectuar en ellos las reparaciones y tomar todas las medidas que fueren necesarias para su conservación; hacer y pagar los gastos propios de la administración y los que se originen por los arreglos, refacciones y actos de conservación, como asimismo abonar tasas e impuestos de toda índole; 2) ADQUISICIÓN Y ENAJENAMIENTO DE BIENES: Para adquirir el dominio, condominio o la nuda propiedad de toda clase de bienes, ya sean inmuebles urbanos o rurales, muebles, automotores, semovientes, fondos de comercio, créditos, derechos, acciones, marcas, patentes de invención, mercaderías u otros valores y efectos, sea por compra, permuta, cesión, dación en pago, donación, adjudicación, disolución o división de condominio o por cualquier otro título oneroso o gratuito y enajenar y transferir los bienes de la misma naturaleza que formen su patrimonio, sea por venta, permuta, aportes de capital, cesión, dación en pago, división o disolución de condominio o por cualquier otro acto nominado o innominado de carácter oneroso o gratuito, con facultad para pactar en cada caso de adquisición o enajenación, las modalidades, cláusulas, precios y forma de pago al contado o a plazo, con garantías reales o personales en cada operación y satisfacer o percibir su importe y tomar, dar o probar la posesión de las cosas materia de la convención o del acto, pudiendo efectuar todos los trámites que se le requieran.

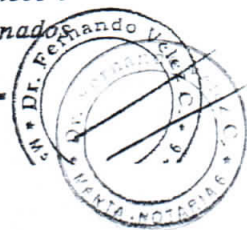




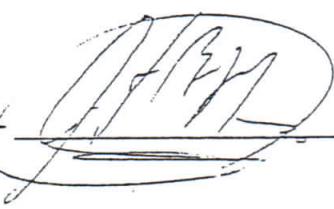
suscribir boletos de compraventa, pudiendo en todos los casos abonar todo tipo de impuestos que a los mismos correspondan, suscribiendo al efecto las Declaraciones Juradas que sean necesarias; 3) **GRAVÁMENES:** Para constituir, aceptar o reconocer hipotecas, usufructos, prendas comerciales, civiles, agrarias e industriales, servidumbres y demás derechos reales, pudiendo cancelarlos, dividirlos, subrogarlos, transferirlos o prorrogarlos total o parcialmente, como también cancelar los derechos reales constituidos con anterioridad al mandato por la parte Mandante y consentir o aceptar divisiones, subrogaciones, transferencias, cancelaciones, renovaciones, relevaciones y conversiones; 4) **PRÉSTAMOS:** Para tomar en préstamo dinero, cédulas, títulos, bonos y otros valores cotizables de los bancos o de cualquier entidad o de particulares, especialmente Mutualistas, Asociación Cooperativa, Entidad financiera o Crediticia del Ecuador, y suscriba pagarés, letras de cambio, libranzas, contratos privados de préstamo y/o por escritura pública; así como cualquier otro título o valor ejecutivo o documentos de crédito, relacionados con el financiamiento que esa Institución Crediticia o persona natural o jurídica conceda, incluyendo la novación de las correspondientes obligaciones; quedando facultado para que en garantía de estos préstamos, constituya hipoteca y/o otros gravámenes, sobre los bienes inmuebles de propiedad de el/la Mandante, pudiendo firmar todos los documentos que se requieran, incluso la escritura pública correspondiente, en un todo de acuerdo y de conformidad a sus leyes orgánicas, reglamentos y estatutos, con o sin garantía reales o personales y sin limitación de tiempo ni de cantidad y prestar dinero a interés, con garantía real o personal, ajustando en cada caso el plazo, forma de pago, interés y demás condiciones de la operación; Para efectuar ante el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Mutualistas, Bancos, Asociaciones de crédito, Cooperativas o cualquier otra institución de crédito o financiera del Ecuador, todos los trámites que se requieran para la concesión de préstamos para la adquisición o construcción de vivienda. 5) **OPERACIONES BANCARIAS:** Para girar, ceder, cobrar, avalar, endosar, aceptar y protestar cheques, letras de cambio, pagarés, libranzas y en general todos los documentos que constituyen títulos ejecutivos. Para abrir o cerrar cuentas corrientes, de ahorro, Pólizas de Acumulación, Préstamos o de cualquier tipo y/o acciones en Bancos, Mutualistas, Asociaciones, Cooperativas de ahorro y de crédito, entidad financiera o Crediticia del Ecuador; y las administre, lo que implica el depósito y retiro de dinero sin limitación alguna. 6) **COBRAR Y PERCIBIR:** Para cobrar y percibir créditos de toda clase, alquileres, arrendamientos, dividendos, títulos de renta, cédulas, bonos, cupones, pólizas de seguro, indemnizaciones y sumas de dinero, moneda extranjera o valores cualesquiera fuere su origen, anterior o posterior a este mandato. 7) **LOCACIONES:** Para dar o tomar en arrendamiento o subarriendo bienes muebles o inmuebles, ajustando en cada caso los precios, plazos y condiciones, otorgar, aceptar, rescindir, modificar, renovar o prorrogar los plazos respectivos, ceder o aceptar cesión de locaciones, prestar o exigir fianzas o depósitos y requerir de los locatarios o sub-locatarios el pago de los impuestos, expensas comunes, servicios y reparaciones a cargo de los mismos; para intervenir inclusive judicialmente, en caso de mora en el pago de los arriendos, a fin de obtener el pago de lo adeudado y la desocupación y entrega de la propiedad dada en arriendo. 8) **GESTIONES ADMINISTRATIVAS:** para gestionar administrativa, judicial y extrajudicialmente, ante las empresas públicas y/o privadas, Municipales o Provinciales del Ecuador con el fin de garantizar el adecuado mantenimiento de la(s) propiedad(es) de el/la Mandante y la provisión, mantenimiento o reparación de los servicios básicos de telefonía, agua potable y luz eléctrica. Para realizar todos los trámites



relacionados con la construcción, modificación, ampliación del inmueble de propiedad del poderdante, solicite, obtenga los permisos respectivos para ese efecto. Para recuperar la tenencia de los bienes muebles o posesión de los bienes inmuebles. Para realizar toda clase de trámites ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, encaminados a obtener el pago de pensiones a las que tenga derecho por concepto de jubilación, montepío, cesantía u otros conceptos, además podrá obtener préstamos quirografarios o el reconocimiento de sus derechos, asimismo tiene facultades para retirar valores existentes relacionados con aportes, fondos de reserva, fondos de cesantía y otros, pudiendo suscribir todos los documentos requeridos por esa Institución con el fin de retirar dichos fondos; incluso depositar y cobrar cheques. Para asistir con voz y voto a junta de propietarios, consorcios, condueños, accionistas y demás cotitulares de cualquier clase. Para realizar toda clase de gestión verbal o escrita ante el Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI), a fin de realizar el pago de impuestos, solicitar liquidaciones, hacer observaciones, impugnaciones, obtener un Registro Único de Contribuyente (RUC), pedir que se autorice la emisión de facturas, devolver las mismas, anular el RUC. Para intervenir en cualquier negocio comercial, industrial, agrícola o minero y en todo lo que sea permitido. Para que a nombre y representación de el/los poderdante(s), intervenga ante cualquier delegación o personero autorizado del Registro Civil y Cedulación del Ecuador. 9) FACULTADES JUDICIALES: Para actuar ante las autoridades judiciales o extrajudiciales del país, de cualquier fuero o jurisdicción, iniciar y contestar demandas, contrademandas y reconvenir, prorrogar y declinar de jurisdicción, poner y absolver posiciones, asistir a audiencias de conciliación, prestar cauciones y fianzas, producir pruebas e informaciones, recusar, decir de nulidad, impugnar, apelar, desistir, pedir y diligenciar exhortos, oficios, mandamientos, intimaciones y citaciones, celebrar arreglos y transacciones, solicitar desalojos y lanzamientos de inquilinos, subinquilinos, ocupantes o intrusos que por cualquier título se encuentren en propiedades de el/la otorgante, pedir rectificaciones de partidas, nombrar peritos, abogados, profesionales y funcionarios, pedir quiebras y concursos, embargos e inhibiciones, anotaciones previas y sus levantamientos y la venta y remate de bienes de los deudores o su adjudicación en pago, intervenir en toda clase de juicios e incidentes, aceptar o rechazar coherederos con o sin beneficio de inventario, asistir a juicios verbales, determinando los que deban tenerse por indubitables, aceptar o rechazar concordatos y adjudicaciones de bienes, pedir rendición de cuentas y aprobarlas o no, intervenir en juicios universales en que tenga interés o parte, tomar posesiones, cobrar y percibir judicialmente o extrajudicialmente, otorgar y firmar recibos, facultando expresamente a la parte Mandataria para que la represente en juicios iniciados o a iniciarse, para que intervenga y lo asista en las audiencias de mediación, ya sea en sesiones conjuntas con otras partes o individuales únicamente con el mediador; en general, para que pueda representarlo ante cualquier persona natural o jurídica así como Autoridades Administrativas y Judiciales creadas o reconocidas por las Leyes ecuatorianas y toda clase de dependencias públicas o privadas y Organismos del Estado, Entidades Autónomas, Consejos Provinciales, Municipios y realizar toda gestión o trámite que corresponda al compareciente. 10) CONFERIR PODERES Y OTROS ACTOS JURÍDICOS: Para conferir poderes generales o especiales y revocarlos con los requisitos y alcances del Código Civil; formular protestos, practicar o aprobar inventarios, avalúos, pericias; rescindir, modificar, reconocer, rectificar, ratificar, confirmar, aclarar, renovar, revocar o extinguir actos jurídicos; protocolizar instrumentos públicos o privados; solicitar el registro de documentos, patentes de invención, marcas de comercio y de ganados.



y efectuar sus renovaciones y transferencias. 11) OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS: Para otorgar y firmar las escrituras e instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para ejecutar los actos enumerados o fueran consecuencia o derivación de los mismos, con los requisitos propios de la naturaleza de cada acto o contrato y las cláusulas y condiciones especiales que la parte Mandataria determine con arreglo a derecho. Todos los actos y atribuciones anteriormente detallados, no son limitantes o restrictivos para el pleno ejercicio y uso del presente poder, siendo que la apoderada o procurador judicial, se encuentren investidos de las más amplias facultades que la naturaleza de lo encomendado requiera para su cumplimiento, de tal manera que no se pueda alegar insuficiencia o limitación del presente poder por falta de cláusula especial dentro del mismo, concediéndole todas las atribuciones y facultades que determina el artículo 41 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos. El/la Mandatario(a) queda facultado(a) a la contratación de uno o varios profesionales del derecho para que represente a la poderdante en cualquier trámite que se deslinde sobre el presente poder ante cualquier Autoridad Judicial, Administrativa o Seccional del Ecuador. De forma expresa se autoriza a el/la Mandatario(a) para delegar o revocar el presente poder con fines de Procurador Judicial a cualquier profesional del derecho, quedando comprometido(a) a rendir cuentas de su gestión en el uso del presente poder otorgado. Hasta aquí la voluntad expresa de el (la, los o las) mandantes. El presente instrumento Público será legalizado a través de la Apostilla a fin de que surta efectos legales y jurídicos en la República del Ecuador en virtud a la Adhesión del Estado Ecuatoriano a la "Convención XII para suprimir la Legalización de los documentos Públicos Extranjeros", convención mediante la cual se suprime la legalización diplomática y en su reemplazo se legaliza a través de la Apostilla. Decreto Ejecutivo 700-A publicado en el Registro Oficial 357 del 16 de Junio del 2004 y la ratificación publicada Registro Oficial 410 del 31 de Agosto del 2004, el mismo que la República del Ecuador puso en vigencia a partir del 2 de Abril del 2005 y que su aplicación es Ley total de este Estado Constitucional. Para el otorgamiento de este Mandato se cumplieron con todos los requisitos legales. El documento fue leído por mí íntegramente al (a los) otorgante(s), quien(es) se ratificó(aron) el contenido, valor y fuerza legal del mismo, aprobando sus partes, firma(n) conmigo al pie del presente, esto para constancia en cuyo acto lo autorizo totalmente de todo lo cual doy fe.

X-  

X-  

State of New York

County of QUEENS

On this 26 of January, 2022 before me came


Angel H Serrano
Notary Public, State of New York
No. 01SE6386726
Qualified in Queens County
Commission Expires January 28, 2023

State of New York }
County of Queens } SS:

No. 545697

I, AUDREY I. PHEFFER, Clerk of the County of Queens, and Clerk of the Supreme Court in and for said county, the same being a court of record having a seal, DO HEREBY CERTIFY THAT

ANGEL H. SERRANO

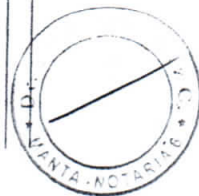
whose name is subscribed to the annexed original instrument has been commissioned and qualified as a NOTARY PUBLIC.

and has filed his/her original signature in this office and that he/she was at the time of taking such proof or acknowledgment or oath duly authorized by the laws of the State of New York to take the same: that I am well acquainted with the handwriting of such public officer or have compared the signature on the certificate of proof or acknowledgment or oath with the original signature filed in my office by such public officer and I believe that the signature on the original instrument is genuine.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and my official seal this
26th day of January, 2022



Audrey I. Pfeffer
County Clerk, Queens County



REPUBLICA DEL ECUADOR
REPUBLIC OF ECUADOR
REPUBLIQUE DE L'EQUATEUR

PASAPORTE
PASSPORT
PASSEPORT



This is a true copy
from the original

Expedido en
Issued in
Ecuador

Diana Fabrega
Firma del titular
Signature of holder

Expedido en
Issued in
Ecuador

OBSERVACIONES/REMARKS/OBSERVATIONS

86406166

This is a true copy
from the original



This is a true copy
from the original

86406166



3

PASAPORTE
PASSPORT



Diana Fabrega

Type: P
Country: ECU
ID Number: 86406166
Passport Number: 1406484943

Holder's Name: CABRERA GRANDA
Diana Elizabeth

Nationality: ECUATORIANA

Date of Issue: 19 SEPT/SEP 1985

Place of Issue: SUCUA, ECU

Expiry Date: 5 JUL/JUL 2017

Signature: Diana Fabrega

3 JUL/JUL 2023



ECUATORIANA

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

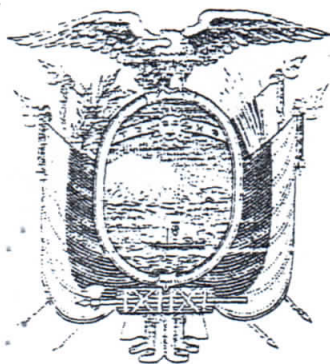
F

F

F

F

F



PASAPORTE
PASSPORT
PASSPORT



This is a true copy
from the original

Expedido en
Recibido en
Distribuido

[Signature]

Firma del titular
Signature of holder
Signature du titulaire

1



This is a true copy
from the original

A7301165

OBSERVACIONES/REMARKS/OBSERVATIONS

[Signature]



PASAPORTE
PASSPORT



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

Manta,

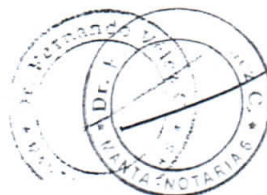
[Signature]
Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto

This is a true copy
from the original

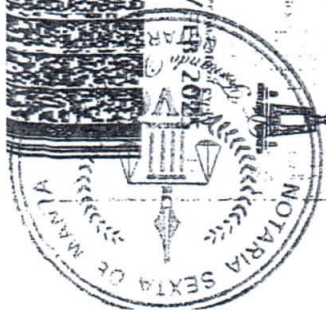
A7301165



3



Tip: Tipo
Ecu A/301165
Apellidos y Nombres
BOJORQUE, GRANDA
MANUEL ARTURO
Ecuadoriano
Fecha de nacimiento/Date of birth
28 ENE/JAN 1980
Lugar de nacimiento/Place of birth
CUENCA, ECU
Fecha de emisión/Date of issue
27 FEB/FEB 2019
M





**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO
CONDOMINIO " BOJORQUE "**

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO

CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

Propietarios

SECTOR LAS ORQUIDEAS - PARROQUIA LOS ESTERO

Propietario(s):

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO

CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

Dirección:

Lote ubicado en el barrio Las Orquídeas LE 42
Parroquia Los Esteros

Código Catastral: 2-16-92-02-000

Parroquia: Los Esteros

Cantón: Manta

Provincia: Manabí

Consultor:

Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres

Teléfono: 0991934118

Correo: arqui.nesker@hotmail.com



Manta, Junio 2024



TABLA DE CONTENIDO



pag.

1.0 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.....	2
2.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	3
3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS	6
4.0 INFORMACIÓN PARA EL PROCESO	9
5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS	10
6.0 CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES	10
7.0 REGLAMENTO INTERNO	11
8.0 PLANOS	30



1.0 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS



1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentran implantadas el área comunal y las viviendas, perteneciendo esta área a los copropietarios.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, incluyendo los patios privados.

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como pasillos, portales, etc.

1.5.- ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada área exclusiva. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad, es decir 100%.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUNAL:

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

Es Bien Comunal y de dominio indivisible de las viviendas, lo siguientes:

1. El Paso Lateral donde se encuentran emplazados los terrenos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.3.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los terrenos que dividen una propiedad de otra; y, bienes de propiedad común, las partes anexas, espacios comunes.



2.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2.1.- DATOS GENERALES DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO	CONDOMINIO "BOJORQUE"
UBICACIÓN GEOGRAFICA	Se encuentra ubicado en lote ubicado en el barrio Las Orquídeas Parroquia Los Esteros Código Catastral: 2-16-92-02-000 Parroquia: Los Esteros Cantón: Manta Provincia: Manabí
PROPIETARIOS	BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

Coordenadas Geográficas

-80.693362

- 0.975547

Cantón: Manta

Parroquia : Los esteros

Sector: Las Orquídeas

Área del Predio: 600,00 M²

Mapa del Sitio :



2.2.- ANTECEDENTES:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Otorgada por los Señores JAIIME DARIO MEDRANDA PERALTA Y MARIANA DE LOURDES CORRAL ALAVA a Favor de los Señores BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO Y DIANA ELIZABETH CABRERA GRANDA Y ESCRITURA NUMERO 20231308006P04243

Lote de Terreno ubicado en el barrio Las Orquídeas de la parroquia Los Esteros del Cantón Manta.

AREA TOTAL 600,00m2

Frente: 15.00m - Lindera con calle pública

Atras: 15.00m - Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío

Costado Derecho: 40.00m - Lindera con calle pública.

Costado Izquierdo: 20.00m - Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 2] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 03 enero 2024

Número de Inscripción : 41 Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 87 Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 diciembre 2023

Fecha Resolución:

COMPRAVENTA: Compraventa de un lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión, el mismo que comprende: Lote de terreno ubicado en el barrio Las Orquídeas de la parroquia Los Esteros del cantón Manta. Con las siguientes medidas y linderos: FRENTE: 15.00m - Lindera con calle pública. ATRÁS: 15.00m - Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. COSTADO DERECHO: 40.00m - Lindera con calle pública. COSTADO IZQUIERDO: 20.00m - Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. Con una superficie total de 600.00 m2. Con clave catastral No.2-16-92-02-000. Los COMPRADORES se encuentran representados por el señor Carlos Cabrera Jara mediante poder.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	SOLTERO(A)	
COMPRADOR	BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO	DIVORCIADO(A)	
VENDEDOR	CORRAL ALAVA MARIANA DE LOURDES	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MEDRANDA PERALTA JAIIME DARIO	DIVORCIADO(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.



2.2.1.- Ubicación.-

El predio donde se encuentra implantado el proyecto "CONDOMINIO BOJORQUE" posee el código catastral 2-16-92-02-000

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:



- **Por el Frente:**
15.00m - Lindera con calle pública
- **Por Atrás:**
15.00m - Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío.
- **Costado Derecho:**
40.00m - Lindera con calle pública
- **Costado Izquierdo:**
20.00m - Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 600,00 M2 (Seiscientos, metros cuadrados)

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO CONDOMINIO "BOJORQUE" :

Solar ubicado en el Barrio Las Orquídeas de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, que mide 15 metros de frente y 15 metros en su parte posterior, por 40 metros por el Costado Derecho y cuarenta metros por el Costado izquierdo. Con una superficie total de 600,00 m2.

Proyecto CONDOMINIO "BOJORQUE" se compone de 3 (TRES) viviendas que están emplazadas de forma continua, atendiendo el retiro del Informe de Regulación Urbana.

Cada vivienda es individual, Todas tienen acceso directo desde la Calle Pública.

Estas unidades habitacionales son residencias de una sola planta, y tiene las siguientes Especificaciones Técnicas:

Estructura:	Hormigón armado
Cubierta:	Duratecho, con tumbado tipo Gypsum y canales exteriores para la evacuación de aguas lluvias.
Paredes:	Mampostería de bloques, con dinteles y pilaretes enlucido, empastado y pintado
Recubrimiento de Pisos:	Cerámica
Recubrimiento de Paredes de Baños	Cerámica
Instalac. Eléctricas	Empotradas en Pisos, en paredes y sobre el Gypsum
Instalac. Hidro-Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Ventanas:	De aluminio y vidrio
Puertas, Closet y Gabinetes de Cocina:	De Fibropanel de Densidad Media o <u>MDF</u>
con acabados de lujo	



3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS Y SUS PATIOS :



3.1.- VIVIENDA B-1

Consta de Planta Baja, Posee: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Matrimonial con Vestidor y Baño Privado, Dormitorio Hijo, Dormitorio Hija, Baño General externo e Interno entre Alcobas y Patio. Siendo sus Medidas y Linderos los siguientes:

3.1.1.- PLANTA BAJA VIVIENDA B-1 96.32 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con Cubierta de esta misma vivienda, en 96.32 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 96.32 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario en 11.70 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m.
- . **Por el Este:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en 7,66 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m.

Área : 96,32 M2.

3.1.2.- PATIO VIVIENDA B -1 103,68 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta misma vivienda en 103,68 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 103,68 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario y con Planta Baja de esta misma Vivienda B-1 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,37 m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,66 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m., desde Este punto gira hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.93 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio y Planta Baja de la vivienda B-2, en 15,00 m.
- . **Por el Este:** Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario en 13.33 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Calle Pública en 13.33 m.

Área : 103,68 M2.





3.2.- VIVIENDA B-2

Consta de Planta Baja, Posee: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Matrimonial con Vestidor y Baño Privado, Dormitorio Hijo, Dormitorio Hija, Baño General externo e Interno entre Alcobas y Patio. Siendo sus Medidas y Linderos los siguientes:

3.2.1 PLANTA BAJA VIVIENDA B-2 96.32 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con Cubierta de esta misma vivienda, en 96.32 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 96.32 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de la Vivienda B-1 en 11.70 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m.
- . **Por el Este:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en 7,66 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m.

Área : 96,32 M2.

3.2.2.- PATIO VIVIENDA B -2 103,68 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta misma vivienda en 103,68 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 103,68 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de la Vivienda B-1 y con Planta Baja de esta misma Vivienda B-2 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,37 m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,66 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.93 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio y Planta Baja de la vivienda B-3, en 15,00 m.
- . **Por el Este:** Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario y Area subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea en 13.33 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Calle Pública en 13.33 m.

Área : 103,68 M2.



3.3.- VIVIENDA B-3

Consta de Planta Baja, Posee: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Matrimonial con Vestidor y Baño Privado, Dormitorio Hijo, Dormitorio Hija, Baño General externo e Interno entre Alcobas y Patio. Siendo sus Medidas y Linderos los siguientes:



3.3.1.- PLANTA BAJA VIVIENDA B-3 96.32 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con Cubierta de esta misma vivienda, en 96.32 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 96.32 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de la Vivienda B-2 en 11.70 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m.
- . **Por el Este:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en 7,66 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m.

Área : 96,32 M2.

3.3.2.- PATIO VIVIENDA B -3 103,68 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta misma vivienda en 103,68 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 103,68 m2.
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de la Vivienda B-2 y con Planta Baja de esta misma Vivienda B-3 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,37 m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,66 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.93 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Calle Pública, en 15,00 m.
- . **Por el Este:** Lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vucuña Andrea en 13.33 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Calle Pública en 13.33 m.

Área : 103,68 M2.



4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).



DATOS DE VIVIENDAS					
ITEMS/VIVIENDAS	VIVIENDA B-1 AREA M2.	VIVIENDA B-2 AREA M2.	VIVIENDA B-3 AREA M2.	AREA COMUN AREA M2.	TOTALES
AREA COMUN				0,00	0,00
PLANTA BAJA	96,32	96,32	96,32		288,96
PATIO	103,68	103,68	103,68		311,04
TOTAL					600,00

PLANTA	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL
		CONSTRUIDA M2	NO CONSTRUIDA M2	CONSTRUCCION M2.
PLANTA BAJA	0,00	288,96	311,04	600,00
TOTAL	0,00	288,96	311,04	600,00

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1.- AREA TOTAL DEL TERRENO..... 600,00 M2.

4.2.2.- AREA NETA VENDIBLE

AREA CONSTRUIDA 311,04 M2.
 AREA NO CONSTRUIDA (PATIOS) 288,96 M2.

600,00 m2

4.2.3.- AREA COMUN..... 0,00 M2

AREA TOTAL..... 600,00 M2



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 15 JUL 2024 HORA: 12:00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RS: REC-PTA-2024-ALC-076



5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

VIVIENDAS	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2.	AREA COMUN M2.	AREA TOTAL M2
VIVIENDA B-1					
PLANTA BAJA	96,32	0,1605	96,320	0,00	96,32
PATIO	103,68	0,1728	103,680	0,00	103,68
VIVIENDA B-2					
PLANTA BAJA	96,32	0,1605	96,320	0,00	96,32
PATIO	103,68	0,1728	103,680	0,00	103,68
VIVIENDA B-3					
PLANTA BAJA	96,32	0,1605	96,320	0,00	96,32
PATIO	103,68	0,1728	103,680	0,00	103,68
TOTALES	600,00	1,0000	600,00	0,00	600,00

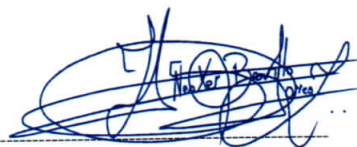
6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES:

VIVIENDAS	CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES %
VIVIENDA B-1	
PLANTA BAJA	0,1605
PATIO	0,1728
TOTAL VIVIENDA B-1	0,33
VIVIENDA B-2	
PLANTA BAJA	0,1605
PATIO	0,1728
TOTAL VIVIENDA B-2	0,33
VIVIENDA B-3	
PLANTA BAJA	0,1605
PATIO	0,1728
TOTAL VIVIENDA B-3	0,33

6.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA B - 1	0.33
VIVIENDA B - 2	0.33
VIVIENDA B - 3	0.33




 Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres
 RUC. 1307872125001
 Responsable Técnico
 Reg. Prof. SENESCYT - 1016-08-855657





REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDOMINIO "BOJORQUE"

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO

CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

PROPIETARIOS

Propietario(s):

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO

CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

Dirección:

Lote ubicado en el barrio Las Orquídeas LE 42

Parroquia Los Esteros

Código Catastral: 2-16-92-02-000

Parroquia: Los Esteros

Cantón: Manta

Provincia: Manabí

Consultor:

Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres

Teléfono: 0991934118

Correo: arqui.nesker@hotmail.com



Manta, Junio 2024



7.0.- REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO " BOJORQUE "



Considerando:

Que el Proyecto denominado CONDOMINIO " BOJORQUE ", Se haya implantado en el predio ubicado en el barrio Las Orquídeas parroquia Los Esteros, cantón Manta, provincia de Manabí sobre el solar se levantan 3 construcciones unifamiliares tipo villas de una planta cuyo fin es el conjunto de TRES viviendas, VIVIENDA B-1, VIVIENDA B-2, VIVIENDA B-3.

Que es necesario expedir el reglamento Interno de Copropietarios del CONDOMINIO "BOJORQUE " con el fin de que contengan las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las viviendas.

REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO " BOJORQUE "

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIO GENERALES

Art. 1.- AMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios del CONDOMINIO " BOJORQUE " se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, Su respectivo Reglamento y la Ordenanza Municipal del GAD Manta sobre propiedad Horizontal y el Código Civil y todas las demás Disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

En los planos del Proyecto, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación, distribución de las viviendas en que está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, y demás bienes del Conjunto.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

El Proyecto CONDOMINIO " BOJORQUE " se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho conjunto, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- OBJETO.- El Presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del conjunto, la función que corresponden a los dos copropietarios, Facultades y Elección del Administrador, distribución de las cuotas, y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del conjunto.



Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente reglamento interno tiene el carácter de obligatorias, y deben ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores o cualquier título sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de la unidad de vivienda, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas.



Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del CONDOMINIO "BOJORQUE" entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del Catón Manta, y se mantendrá mientras subsista el Actual Régimen de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO " BOJORQUE ".

Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL CONJUNTO.- El Proyecto CONDOMINIO "BOJORQUE", Se encuentra ubicado en el barrio Las Orquídeas, Parroquia Los Esteros, cantón Manta, provincia de Manabí, Calle Publica. Se compone de un predio de 600,00 M2. dividido en TRES partes en donde se emplazan tres viviendas con sus Patios, son viviendas tipo villa de una planta, Vivienda B-1, Vivienda B-2, Vivienda B-3, adosadas en uno de sus lados laterales del predio.

La estructura de las edificaciones de las viviendas son de hormigón armado sismo-resistentes, cimentación con plintos aislados sobre mejoramiento tipo MTOP., paredes de Bloques enlucidas con mortero cemento arena, la cubierta es de Estructura metálica con tumbado tipo gypsum, los pisos poseen recubrimientos con cerámica, todas las instalaciones son empotradas, tienen circuitos separados para alumbrado y tomacorrientes así mismo las conexiones para 110 v. y para 220 v.

Existe en la zona la infraestructura de servicios básicos por lo que las aguas lluvias y aguas servidas descargan directamente a las redes públicas de la ciudad, el agua potable se capta desde la red pública, se almacena en cisterna y se mantiene un servicio interno con sistema hidroneumático.

El conjunto se compone de 3 viviendas Individuales correspondiente a:

Vivienda B-1,

Vivienda B-2,

Vivienda B-3,

Todas las Tres Viviendas son de Planta Baja y Poseen los siguientes espacios:

Sala, Comedor, Cocina, Alcoba Principal con Vestidor y Baño Privado, Alcoba Hija, Alcoba Hijo, Baño General externo e interno entre alcobas y Patio.



DE LOS BIENES COMUNES DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL



Art. 6.- SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en Propiedad Horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 7.- 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, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, 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 quedará establecida en los cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 9.- DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las



escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.



Art. 10.- RELACIÓN PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.- Cuando el inmueble en Propiedad Horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en Propiedad Horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen el inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alícuotas para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes ni, por ende, alterará los porcentajes fijados, que tienen carácter permanente.

A base de las tablas de alícuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

Art. 11.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de Propiedad Horizontal. 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 autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 12.- 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 o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

Art. 13.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS DE INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO O DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en Propiedad Horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

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



administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;

d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;

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, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en Propiedad Horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;

i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella 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, sean éstos 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 piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado en Propiedad Horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.

l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en Propiedad Horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en Propiedad Horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.



DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO



Art. 14.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de Propiedad Horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Art. 15.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar de su piso, departamento o local comercial de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se dicte. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

Art. 16.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 17.- REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.

Art. 18.- 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 uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, 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 bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;



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

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.



Art. 19.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- 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, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento, local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usados 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 al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en Propiedad Horizontal,
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.



DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 20 .- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Conjunto, se fijaran de acuerdo a la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Grupo de las dos viviendas.

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

VIVIENDA B - 1	0.33
VIVIENDA B - 2	0.33
VIVIENDA B - 3	0.33
TOTAL	1,00

CAPITULO V

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 21.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del conjunto.

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del conjunto.
- Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del conjunto.
- Establecer en las viviendas lo siguiente: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centro de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas y el general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o mal olientes.



- g) Causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.
- h) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de la vivienda.
- i) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- j) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- k) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes o terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.



CAPITULO VI

DE LAS SANCIONES

Art. 22.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan.

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta 1/4 SMVU.
- c) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del conjunto, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la asamblea general de copropietarios.

Art. 23.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionara los copropietarios o al conjunto y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 24.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será



ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordena la suspensión.

Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera al propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

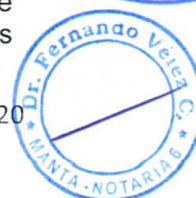


CAPITULO VII

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal 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 inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble;
- 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 y el presente Reglamento General y los reglamentos internos 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 y de los Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarada en Propiedad Horizontal;
- 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 inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales



anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en Propiedad Horizontal. Adicionalmente el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas 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 la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

l) Los demás derechos y obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

Art. 26.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

Art. 27.- OBLIGACIÓN ESPECIAL.- El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes transcurrido sin cancelación.

Art. 28.- REPRESENTACIÓN.- Cuando un inmueble de vivienda o local comercial 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.



GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD



Art. 29.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Órganos de Administración de control de inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican a continuación:

a) Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en Propiedad Horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador.

b) En el caso de haber múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del **Art. 29**) El Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil.

Art. 31.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

Art. 32.- 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. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso del **Art. 30**, será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado



para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 33.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 34.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, según sea el caso, 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 inmueble en Propiedad Horizontal.

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren 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 inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiere 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 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. 35.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 36.- 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 inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. 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.

Art. 37.- 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, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.



Art.38- 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 General.

Art. 39.- VOTACIÓN.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 40.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 41.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 42.- 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, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;

b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.

c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, según corresponda;

d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;

e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;

f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General; e interpretarlo con fuerza obligatoria;



g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;

h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;

i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;

j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;

k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y aquéllos que le planteen: el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

Art. 43.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal

b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente. En caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, para vivienda o con fines de comercio o exclusivamente para comercio, la Asamblea de Copropietarios del Condominio deberá elegir un representante por cada una de las torres, bloques o conjuntos, para vivienda y para comercio, los cuales conformarán el Directorio General del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal quienes serán elegidos tomando en consideración incluso a las minorías, de conformidad con lo dispuesto en el inciso siguiente.

Para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías, en aquellos inmuebles conformados por múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, el Directorio General deberá tener como uno de sus miembros, un Copropietario elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total de ellas.

Art. 44.- DIRECCIÓN Y SECRETARÍA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 45.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder

las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas 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. 46.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 47.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 48.- 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 hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 49.- REPRESENTACIÓN.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 50.- VOTACIÓN Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 51.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 52.- 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 inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 53.- 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 presente la Administración;



b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, 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 inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o 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 presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio 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 inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y señalar su remuneración;

g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en Propiedad Horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,

h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

Art. 54.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 55.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;

b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;



c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal que se expida.

Art. 56.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, 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 inmueble. 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. 57.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;

b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;

c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste 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 el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de demora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente



con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;



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 inmueble constituido en condominio ha declarado en Propiedad Horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario, o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará a reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno 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 emanados de los Órganos de Administración;

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 inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;



n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;



o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el 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 los competentes Órganos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

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, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.



Art. 58.- REPRESENTACIÓN LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.



Art. 59.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal estará de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada bloque, edificio, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX

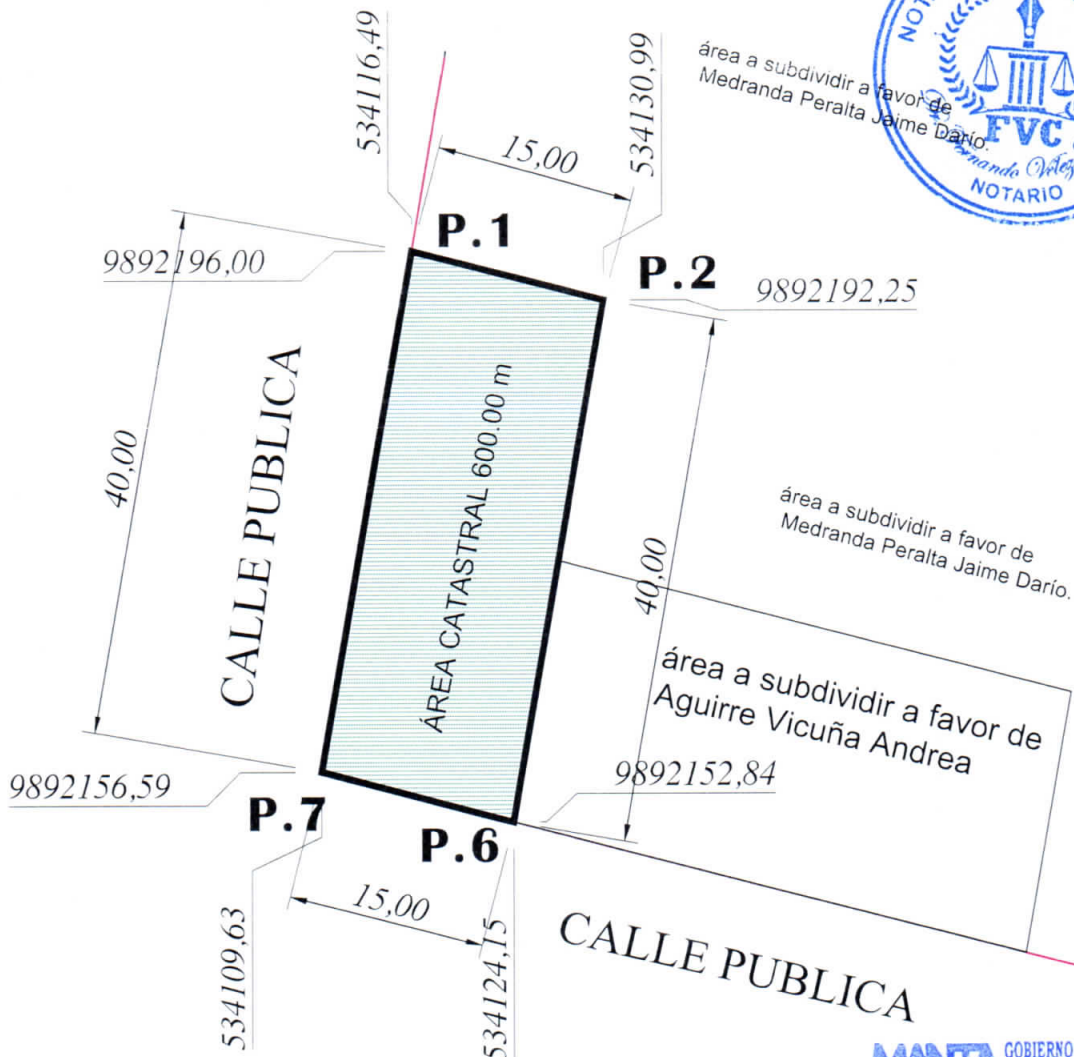
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 60.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble.

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

Arq. Nèsker Lorenzo Basurto Torres
RUC. 1307872125001
Responsable Técnico
Reg. Prof. SENESCYT - 1016-08-855657

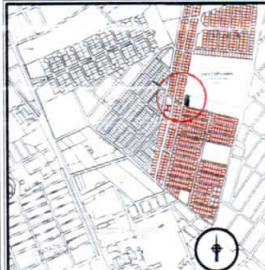




C. CATASTRAL 2-16-92-02-000
PARROQUIA LOS ESTEROS
BARRIO Las Orquideas
DIRECCIÓN LAS ORQUIDEAS
ÁREA CATASTRAL 600.00 m

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJE. 1774-2024-AU-076

FICHA REGISTRAL 85258
ÁREA (REGISTRO PREDIAL) 0.00000000
LINDEROS REGISTRALES
Lote de terreno ubicado en el barrio Las Orquideas de la parroquia Los Esteros del cantón Manta.
Con las siguientes medidas y linderos:
FRENTE: 15.00m - Lindera con calle pública.
ATRÁS: 15.00m - Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario.
COSTADO DERECHO: 40.00m - Lindera con calle pública.
COSTADO IZQUIERDO: 20.00m - Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario.
Con una superficie total de 600.00 m2 Con
clave catastral No.2-16-92-02-000



DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL			
				CONDominio "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS		ÁREA		Código Catastral			
BOJORQUE GRACIA MANUEL ARTURO CABRERA GRACIA DIANA ELIZABETH		Área de Construcción: 96.32 m ² Área de Parcela: 120.00 m ²					
PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	SECTOR				
MANABI	MANITA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42				
COORDENADAS PLANA		ESCALA	CARTA TOPOGRAFICA	FECHA			
Fuente de Posicionamiento STM Datum de Mapa WGS - 84 Escala 1:1 - Sur		1:5000	MANTA Codigo: M III - E4	JUNIO-2024			
Elaborado por:		Elaborado por:					
Año: 2024		Año: 2024					
Reg. Prof. C.A.E. - M. 387		Reg. Prof. C.A.E. - M. 387					
Correo: info@bojorquedecol.com		Correo: info@bojorquedecol.com					
Teléfono: +593 152 4118		Teléfono: +593 152 4118					
Celular: +593 97877154		Celular: +593 97877154					





CALLE PUBLICA



área a subdividir a favor de
Medranda Peralta Jaime Dario.

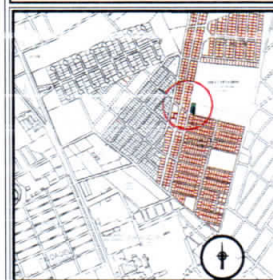
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:00
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
DES FSEC 1771-2021-ALC-076



área a subdividir a favor de
Aguirre Vicuña Andrea

VIVIENDAS		CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES
		%
VIVIENDA B-1	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	TOTAL VIVIENDA B-1	0.33
VIVIENDA B-2	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	TOTAL VIVIENDA B-2	0.33
VIVIENDA B-3	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	TOTAL VIVIENDA B-3	0.33

CALLE PUBLICA



DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "BOJORQUE"	
PROPIETARIOS:		AREA	Código Catastral		
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CARRERA GRANDA DIANA ELIZABETH		Area de Construcción: 96,32 m ² Area de Parcela: 203,64 m ²			
PROVINCIA:	CANTON:	PARRISHO:	SECCION:		
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42		
COORDENADAS PLANTA:		ESCALA:	CARTA TOPOGRAFICA:	FECHA:	ELABORADO POR:
Formado en el Subcomité de LTO Bosque del Mapa 1008 - 64 Escala 1:1 - Sur		1:1000	MANTA Codigo: M III - E4	JUNIO - 2024	ALC
		UBICADO:	Nube de Puntos		

ALC. FERNANDO VELAZQUEZ TORRES
Reg. Prof. C.A.E. - M. 387
Correo: fernandov@notario.com
Teléfono: +593 183 4118
Celular: +593 912 115





CALLE PUBLICA

área a subdividir a favor de
Medranda Peralta Jaime Dario.

área a subdividir a favor de
Medranda Peralta Jaime Dario.

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

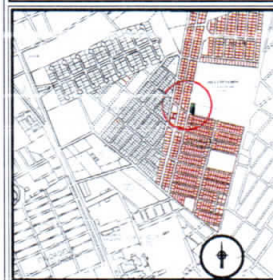
FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PRJ. ELEC 177A-2024-ALL-076

área a subdividir a favor de
Aguirre Vicuña Andrea

VIVIENDAS	CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES	
		%
VIVIENDA B-1	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	TOTAL VIVIENDA B-1	0.33
VIVIENDA B-2	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	TOTAL VIVIENDA B-2	0.33
VIVIENDA B-3	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	TOTAL VIVIENDA B-3	0.33

CALLE PUBLICA



DETALLE			
PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS	AREA	Codigo Catastral	
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	Area de Construcción: 96,32 m ² Area de Patio: 103,68 m ²		
PROVINCIA	CANTON	PARRISHUA	SECCION
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42
COORDENADAS PLANO	ESCALA	CARTA TOPOGRAFICA	FECHA
Fuente de Posicionamiento STM Datum del Mapa WGS - 84 Escala 1:1 - Sur	1:500	MANTA Codigo: M III - E4	JUNIO-2024
Elaborado por:		Firmado por:	
Ave. Páez y Estrella 456, 4to. Torneo Reg. Prof. C.A.E. - M. 387 Correo: fvelazquez@notario.com Teléfono: +593 182 4118 Cédula: +1307671254			

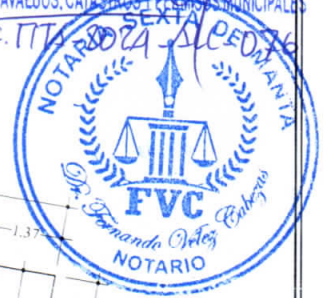


FECHA: 05 JUL 2024

HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REC. ELEC. TIT.



área a subdividir a favor de
Medranda Peralta Jaime Darío.

CALLE PUBLICA



área a subdividir a favor de
Medranda Peralta Jaime Darío.

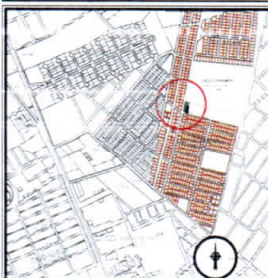


Dato

Area de Construcción: **96, 32 m.²**

Area de Patio : **103, 68 m.²**

Vivienda B - 1



DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS		AREA		Codigo Catastral			
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH		Area de Construcción: 96, 32 m. ² Area de Patio: 103, 68 m. ²					
PROVINCIA	CANTON	PARRISHIA	SECTOR				
MANABI	MANITA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42				
COORDENADAS PLUMAS		ESCALA	LIMITA TOPOGRAFICA	FECHA			
Fondo de Procesoamiento UTM Datum del Mapa WGS - 84 Escala 1:1 - Sur		0.00000000	MANITA Codigo: M III - E4	JUNIO - 2024			
DIBUJO		REVISOR	ELABORADO POR				
			ATG. NANCY FLORES - 0914 - 28 - 634537 Reg. Prof. CAD - M - 1387 Correo: nancy.flores@gmail.com Telefono: 098 10 11 118 Celular: 098 7771118				

REVISADO Y APROBADO POR



CALLE PUBLICA

13.33

Patio

FECHA: 05 JUL 2024
REVISADO
NOTARIA Peralta Jaime Darío
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
R23. EJECUTIVA-0007-2024-00076
FVC
NOTARIO

área a subdividir a favor de
Medranda Peralta Jaime Darío

Patio

Vivienda B - 2

Vivienda B - 3

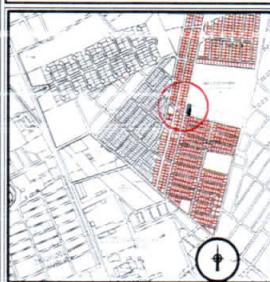
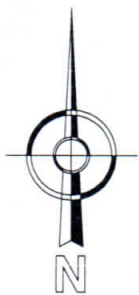
Vivienda B - 2

área a subdividir a favor de
Aguirre Vicuña Andrea

Dato

Area de Construcción: **96, 32 m.²**

Area de Patio : **103, 68 m.²**



DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL	
				CONDOMINIO "BOJORQUE"	
PROPIETARIOS		AREA	Codigo General		
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH		Area de Construcción: 96, 32 m. ² Area de Patio: 103, 68 m. ²			
PROVINCIA	CANTON	PARRISHADA	SECTOR		
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42		
COORDENADAS PLANAS		ESCALA	CARTA TOPOGRAFICA	FECHA	
Fotocopia de Proyección 1:750 Datum del Mapa 1958 - N Zona 17 - Sur		1:750	MANTA Codigo M III - E4	JUNIO - 2024	
		SEAL	FORMATO		
		THESMET	A4		

ELABORADO POR

ALC. TAYLOR FLORES MORALES TAYLOR
Reg. Prof. GEOMATICA - 1014-08-035657
Reg. Prof. CAD - 1017
Correo: taylor.flores@gmail.com
Telefono: +593 9541119
Celular: +593 9721134

REVISADO Y APROBADO POR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
ALCALDIA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

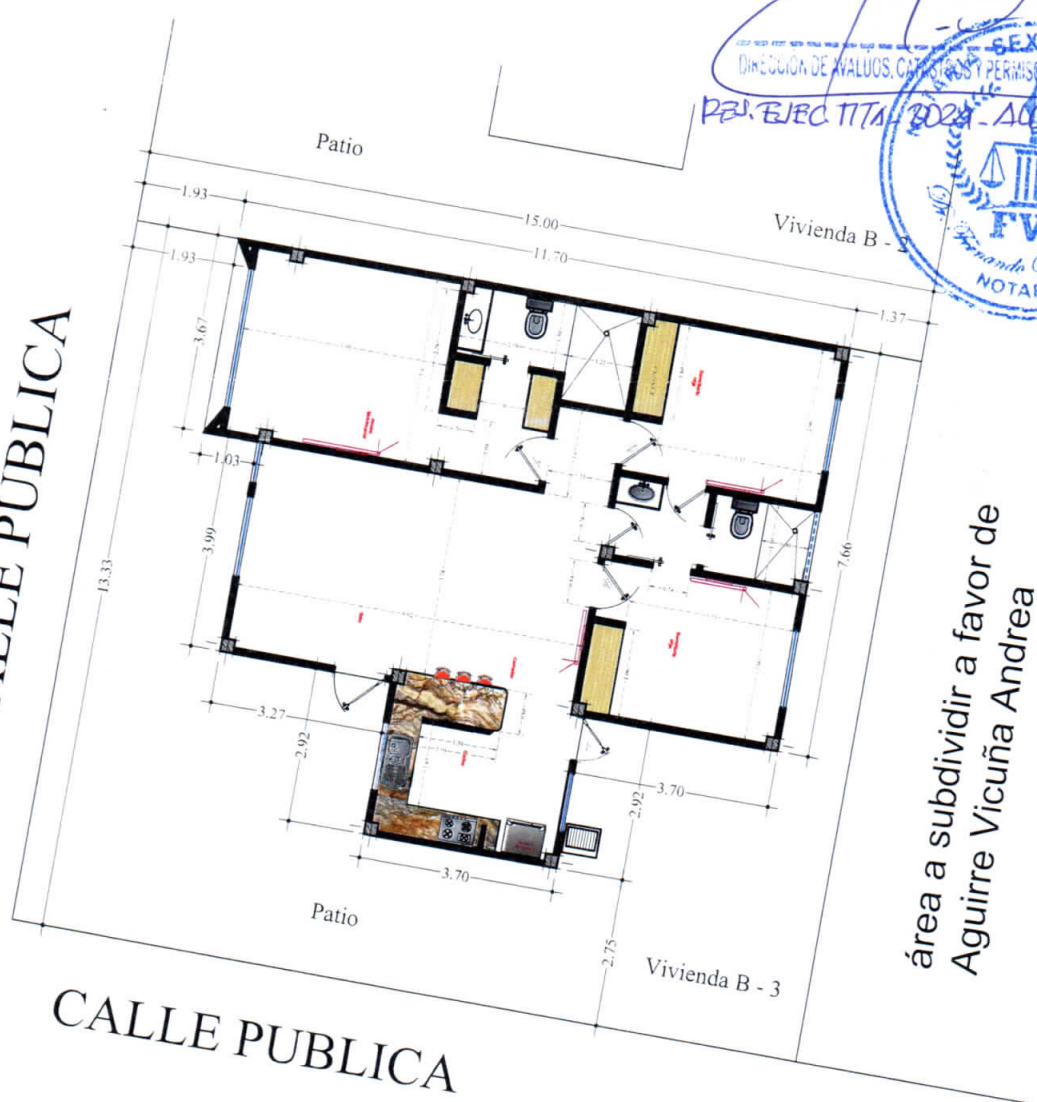
Verificadas

MANTA - NOTARIA 6

FECHA: 03 JUL 2024 HORA: 17:00



CALLE PUBLICA



área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea

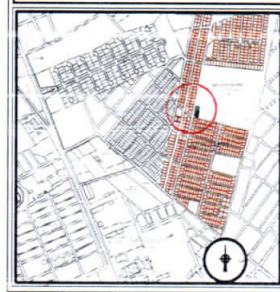
CALLE PUBLICA

Vivienda B - 3

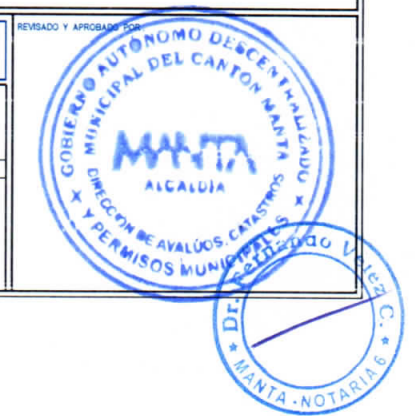


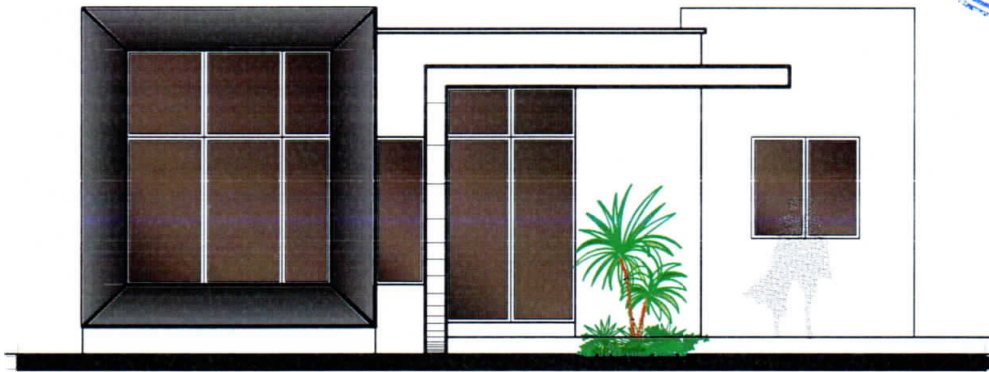
Dato

Area de Construcción:	96, 32 m. ²
Area de Patio :	103, 68 m. ²

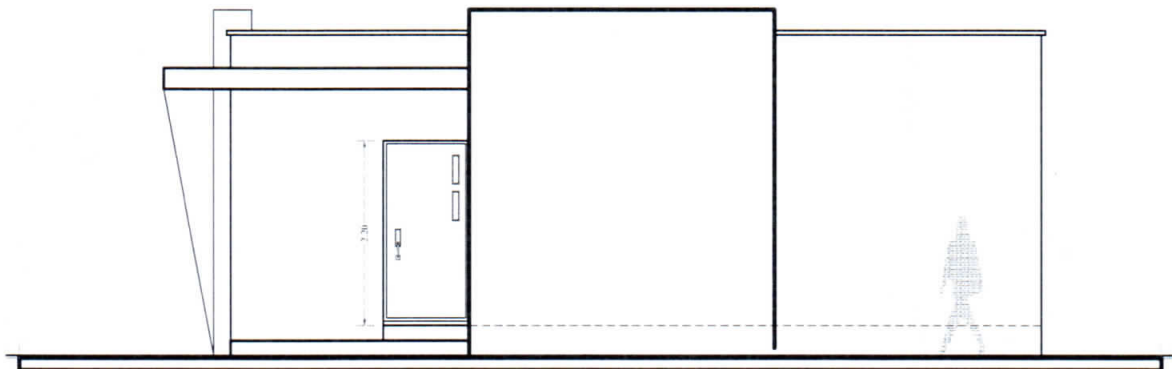


DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS		ÁREA		Código Catastral		ELABORADO POR:	
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH		Área de Construcción: 96, 32 m. ² Área de Patio: 103, 68 m. ²					
PROVINCIA	CANTÓN	PARRISHALES	SECCION				
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42				
COORDENADAS PLANAS		ESCALA	CARTA TOPOGRAFICA	FECHA			
Formato de Proyección: UTM Datum del Mapa: WGS 84 Zona 17 - Sur		1:500	MANTA Codigo: M III - E4	JUNIO - 2024			
		PROYECTO	FORMATO	A-4			





ESCALA _____ | 10

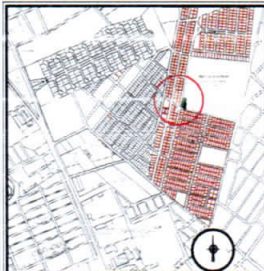


ESCALA

REVISADO

FECHA: 05 JUL 2024

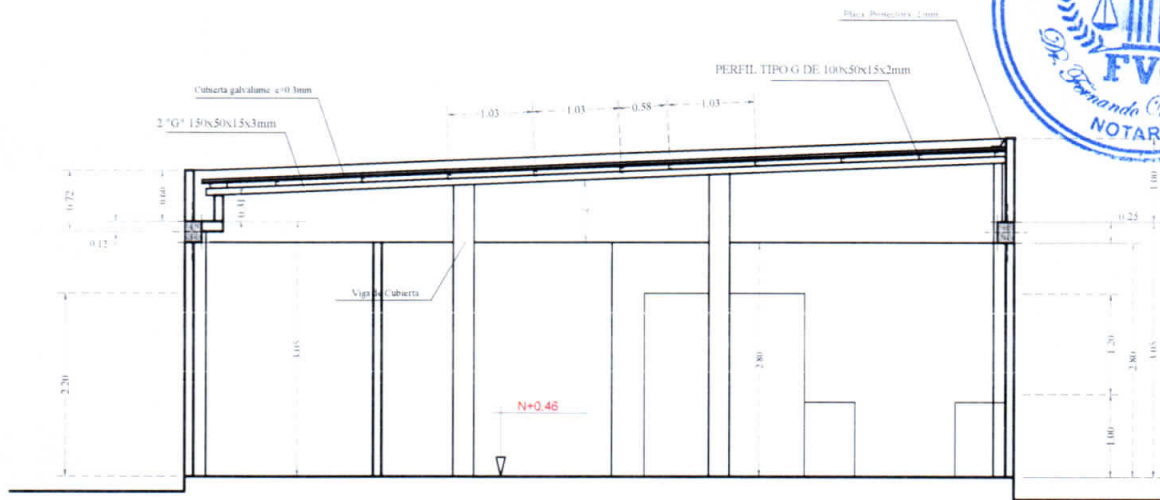
~~23. EJC TTA-2024-ALU-076~~



DETALLE		PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS:		AREA	Código Catastral		
BOJORQUE GRANDA, MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA, DIANA ELIZABETH		Área de Construcción 96, 32 m ² Área de Pisos 103, 68 m ²			
PRENSA	CARTON	PERIMETRO	SECTOR		
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42		
COORDENADAS PLANEAS	ESCALA	CARTA TOPOGRAFICA	FECHA		
Formado de Proyección UTM Datum: 481 (Eps 4810 - 54) Zona: 12 - Sur		MANTA Código M III - E 4	JUNIO - 2024 FORMA TO		
DISEÑO Néstor	ELABORADO POR:  ING. FERNANDO GONZALEZ MORALES, Topógrafo Reg. Prof. INENECYT - 1014-08-08-05657 Reg. Prof. CAC - No. 387 Correo: fernandogm@gmail.com Teléfono: +593 98341118 Celular: M. 987072133				

REVISADO Y APROBADO POR:





Sección Transversal

ESCALA 1:50

MANTA
ALCALDIA

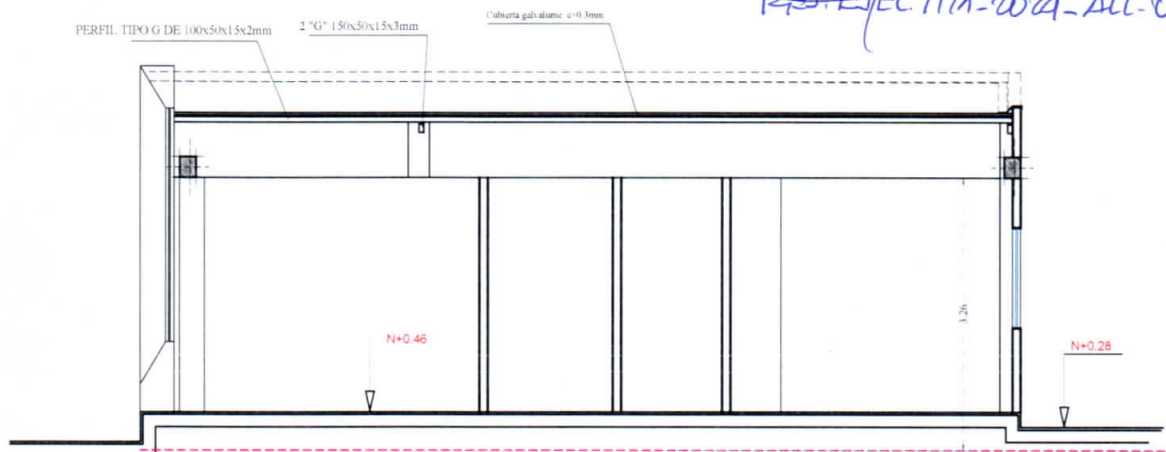
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 05 JUL 2024

12/00
HORA:

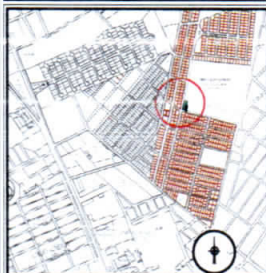
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. ITM-2024-ALL-076



Sección Transversal

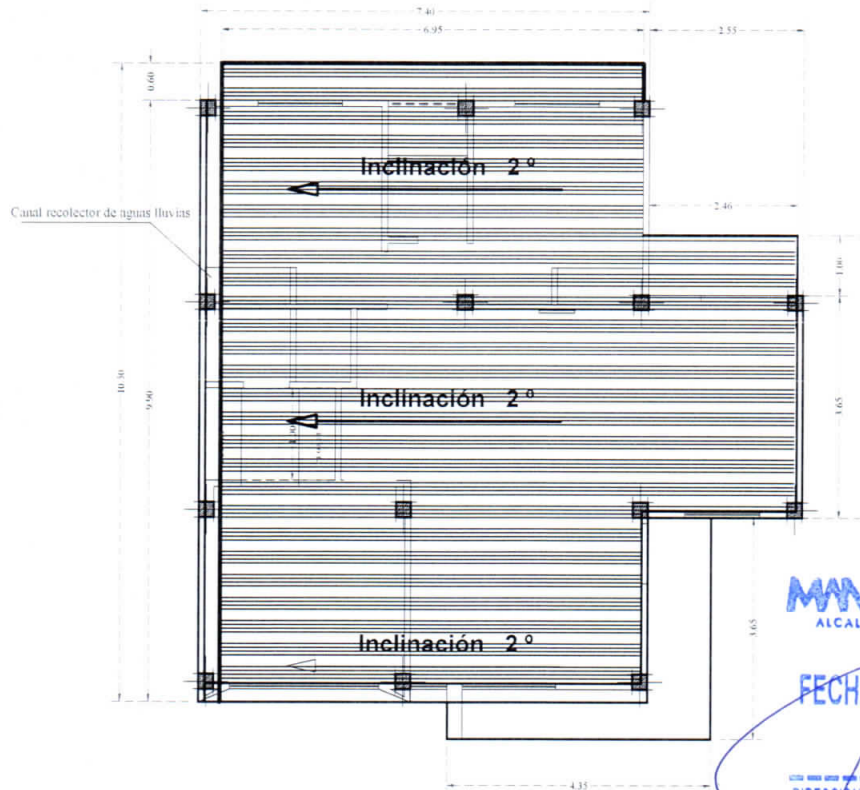
ESCALA 1:50



DETALLE			
PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "BOJORQUE"			
PROYECTAR	AREA	Codigo Catastral	
BOJORQUE GRANDE MANUEL ARTURO CABRERA GRANDE DIANA ELIZABETH	Area de Construcción: 96,33 m ² Vista de Parcela: 100,48 m ²		
PROVINCIA	CANTON	PARRISHIA	SECTOR
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42
COORDINADAS PLANO	ENCUEN	CARTA TOPOGRAFICA	FECHA
Formulario de Proceso de Permiso OTM Dato: del 10 de Mayo - 14 Dato: 17 - 18	ENCUEN	MANTA Codigo: M III - E4	FECHA JUNIO - 2024
DEBIDO	Trabaja	FORMATO	A4

REVISADO Y APROBADO	
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA	
MANTA ALCALDIA	
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES	
ELABORADO POR	
ACT. TAREAS DE CATASTRO Y PERMISOS Reg. Prof. C.A.E. - 1211-18-355557 Reg. Prof. C.A.E. - 1211-18-355557 Correo: mnta@cantonmanta.gov.ec Teléfono: 098 153 4118 Código: 1007020-2	





Planta de Cubierta

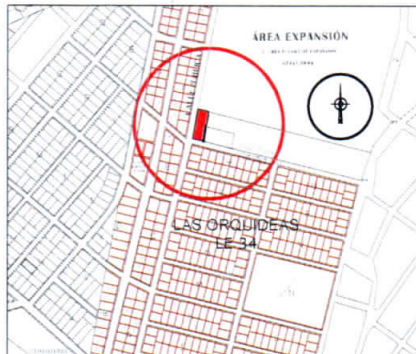
ESCALA 1:75

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 05 JUL 2024 12:00
HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

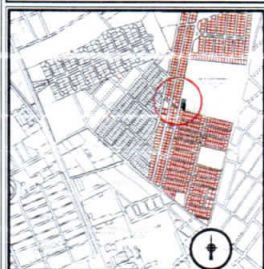
RES. EJEC TTS-2024-ALL-076



C. CATASTRAL 2-16-92-02-000
PARROQUIA LOS ESTEROS
BARRIO Las Orquideas
DIRECCIÓN LAS ORQUIDEAS
ÁREA CATASTRAL 600.00 m2

Especif. Tec.

ESTRUCTURA	=	HORMIGON ARMADO
CONTRAPISO	=	HORMIGON SIMPLE e= 8CM.
PISO	=	CERAMICA
PAREDES	=	BLOQUE
CUBIERTA	=	ESTILPANEL 0.30
VENTANAS	=	ALUMINIO Y VIDRIO
PUERTAS	=	MADERA
ACABADOS	=	PINTURA LATEX
INSTALACIONES	=	EMPOTRADAS
TUBERIAS	=	PVC
SISTEMA DE AA.PP.	=	DESDE RED PUBLICA A CISTERNA DESDE CISTERNA A VIVIENDA CON BOMBA TANQUE HIDRONEUMATICO



DETALLE			
PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS		AREA	Código Catastral
BOJORQUE GRANJA MANUEL ARTURO CABRERA GRANJA DIANA ELIZABETH		Area de Construcción 96,32 m ² Area de Pisos 303,68 m ²	
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	SECTOR
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-24
COORDENADAS PLANAS		ENCALA	CARTA TOPOGRAFICA
Fotografía de Fotogrametría (750 Cantón del Mapa 0000 - 54 Zona 11 - Sur		ENCALA	MANTA Codigo: M III - E4
		FECHA	FORMATO
		JUNIO - 2024	A.4

REVISADO Y APROBADO POR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA
ELABORADO POR
Dr. Fernando Velazquez Reg. Prof. C-42 - M-367 Cantón - Manta - Manabí Teléfono +593 735 4118 Celular +593 735 4118

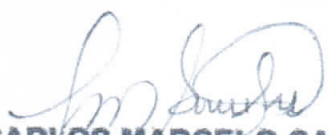




Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



portadora de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad de Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sírvasse usted señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JOHANNA BRAVO CEVALLOS, matricula número: trece guión mil dos mil ocho guión diez. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. - DOY FE.-


CARLOS MARCELO CABRERA JARA

C.C.No. 1400181275

Apod. MANUEL ARTURO BOJORQUE GRANDA

Y DIANA ELIZABETH CABRERA GRANDA


DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

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

Manta, a

11 JUL 2024


Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA

EL NOTA...

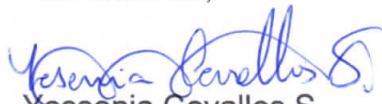


CONDOMINIO BOJORQUE

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2169202001	VIVIENDA B-1 (PLANTA BAJA+PATIO)
2169202002	VIVIENDA B-2 (PLANTA BAJA+PATIO)
2169202003	VIVIENDA B-3 (PLANTA BAJA+PATIO)

EL CÓDIGO 2169202000 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, JULIO 17/2024



1308293024.