**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2022** **Número de Incripción: 37**
**Número de Repertorio: 9260**

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

1.- Con fecha siete de Diciembre del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 37 celebrado entre:

| Nro.Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña |
|---|---|---|
| CLTE222163(*) | "EDIFICIO FLORES" | EDIFICIO |
| 1301599500 | FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN | PROPIETARIO |

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

| Tipo Bien | Código Catasral | Número Ficha | Acto |
|---|---|---|---|
| DEPARTAMENTO 002 | 1114424002 | 81786 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| DEPARTAMENTO 001 | 1114424001 | 81784 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| LOTE DE TERRENO | 1114424000 | 29576 | PROPIEDAD HORIZONTAL |

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: miércoles, 07 diciembre 2022

Fecha generación: miércoles, 07 diciembre 2022

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 3 6 8 6 8 1 M B K W L T G

## EDIFICIO FLORES

| CODIGO CATASTRAL | AMBIENTE |
|---|---|
| 1114424001 | DEPARTAMENTO 001(PLANTA BAJA+PATIO+PLANTA ALTA+TERRAZA) |
| 1114424002 | DEPARTAMENTO 002(PLANTA BAJA+PATIO+PLANTA ALTA+TERRAZA) |

EL CÓDIGO 1114424000 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 02 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.
MANTA, NOVIEMBRE 30/2022

Factura: 001-004-000043344

20221308005P03562

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| | |
|---|---|
| Escritura N°: | 20221308005P03562 |

**ACTO O CONTRATO:**

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 29 DE NOVIEMBRE DEL 2022, (15:52) |

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

**OTORGANTES**

**OTORGADO POR**

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1301599500 | ECUATORIANA | COMPARECIENTE | |

**A FAVOR DE**

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

**UBICACIÓN**

| Provincia | Cantón | Parroquia |
|---|---|---|
| MANABÍ | 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°: | 20221308005P03562 |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 29 DE NOVIEMBRE DEL 2022, (15:52) |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1: | https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvencia/2QS2C2sezzF9zhLHs6QeePSjFD788910i9WDoMDo2mlEmbbwN3hHlB0W: https://www.firmadigital.gob.ec/ |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2: | https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://portalciudadano.manta.gob.ec/tramites/vercertificadocatastro?token=eyJpdiI6ImdkS1oxMWpFbnVMdDZpb3lVend4TEE9PSIsInZhbHVlIjoidnhkaDg3MUZ3Q3R5bDZjWHBkbVdVdz09IiwibWFjIjoiNjZlNzdkMjlmYWFjMGExMTZhOGUwMGFkY2I1MjgwMjA5ZjkwODAxMzY5NTE5NmY1N2IxYjM3Y2VmZWQ4NmUzMiIsInRhZyI6IiJ9 |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3: | https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_solvencia/2/kzqpgnImY8Uotf1FX7iVq3iBXiV6U1S4dZ3XyKISZ6uUWCTxT3zRFoUja; https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/2/IvqzG1W1qSr1sHSLsCBld7kca80219GAIT1qD3JkqiuYNnfFOfLRs2g |

| | |
|---|---|
| OBSERVACIÓN: | |

**PROTOCOLIZACIÓN 20221308005P03562**

**PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:** 29 DE NOVIEMBRE DEL 2022, (15:52)

**OTORGA:** NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

**NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO:** 3

**CUANTÍA:** INDETERMINADA

| A PETICIÓN DE: | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRES/RAZÓN SOCIAL** | **TIPO INTERVINIENTE** | **DOCUMENTO DE IDENTIDAD** | **No. IDENTIFICACIÓN** |
| FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1301599500 |

| OBSERVACIONES: |
|---|

Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 13 | 08 | 05 | P03562 |

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO FLORES" QUE OTORGA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA A FAVOR DE JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI.**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**(DI 2 COPIAS)**

**O.C.**

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy veintinueve (29) de noviembre del dos mil veintidós (2.022), ante mí, **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura; como única parte, el señor **JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI,** ecuatoriano, estado civil divorciado, 72 años de edad, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, uno, cinco, nueve, nueve, cinco, cero, guión cero (130159950-0), profesión médico, por sus propios y personales derechos; con domicilio en: **Dirección:** Urb. "Manta 2000", Mz. 26, Calle 2, Manta – Manabí – Ecuador; **Teléfono:** 0994139267; **Correo electrónico:** john-foster9@hotmail.com; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria. – El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad; legalmente capaz para contratar y obligarse a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de

identificación, autoriza se verifiquen en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan al presente instrumento público. Advertido el compareciente por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública la minuta que me entrega cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente. – "**SEÑOR NOTARIO:** En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** la misma que está contenida dentro de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.** – Comparece al otorgamiento de la presente escritura pública, como única parte, el señor **JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI,** ecuatoriano, estado civil divorciado, 72 años de edad, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, uno, cinco, nueve, nueve, cinco, cero, guión cero (130159950-0), profesión médico, por sus propios y personales derechos; hábil y capaz como en derecho se requiere, para contratar y obligarse. El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, comparece con el objeto de firmar la presente escritura de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGUNDA: ANTECEDENTES. – A)** El señor **JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI,** en su estado civil de divorciado, adquirió el lote de terreno N° 9, de la Mz. 26, de la Urb. "Manta 2.000", ubicada en el Sitio Barbasquillo, Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí; mismo que se encuentra circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE (NORTE):** 16,07 metros y Avenida 2; **POR ATRÁS (SUR):** 14,65 metros y Lote N° 2; **POR EL COSTADO DERECHO (ESTE):** 25,60 metros y Lote N° 8; y **POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE):** 27,10 metros y Lote N° 10. **ÁREA TOTAL: 423,44 M2.** Inmueble adquirido de la siguiente manera: **1.** –

Mediante Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Quinta del Cantón Manta, el 22 de mayo del 2.014, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 17 de junio del 2.014, con el número de Inscripción 2.776 y número de Repertorio 4.634; y, **2.** – Mediante Resolución, otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, el 13 de junio del 2.022, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 23 de junio del 2.022, con el número de Inscripción 31 y número de Repertorio 4.668. Con los linderos, superficie, dimensiones y demás especificaciones constantes en la **FICHA REGISTRAL N° 29576** que se agrega a la presente como habilitante. **B)** Mediante **RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-142** del 13 de junio del 2.022, se **APROBÓ LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO FLORES"** mediante la cual se resuelve: **Artículo 1.** – Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO FLORES"** de propiedad del señor **JOHN JERVIN FLORES FIORAVANTI,** el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado terreno N° 9, de la Mz. 26, en la Urb. "Manta 2.000", del Sitio Barbasquillo, de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1-11-44-24-000, con un área total de 423,44 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución. **Artículo 2.** – Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo. **C)** Mediante **RESOLUCIÓN**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

**EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-196,** del 16 de noviembre del 2.022, mediante la cual se resuelve: **RECTIFICAR** la Resolución No. MTA-2022-ALC-112 del 13 de junio del 2.022, específicamente en el Art. 1 de la parte resolutiva, por la siguiente denominación: Aprobar la Declaración al Régimen de Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO FLORES"** de propiedad del señor **JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI,** conforme la documentación adjunta. **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** – Con los antecedentes expuestos en la cláusula precedente, el señor **JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI,** por sus propios y personales derechos, en su calidad de administrador, único y exclusivo propietario, **DECLARA Y SOMETE** bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de su propiedad identificado con la Clave Catastral No. 1-11-44-24-000 mencionado en las cláusulas precedentes, en el cual se ha edificado el **"EDIFICIO FLORES"** ubicado en la Urb. "Manta 2.000", del Sitio Barbasquillo, de la Parroquia y Cantón Manta, cuyos linderos generales se han anotado anteriormente. **CUARTA: REGLAMENTO INTERNO.** – La presente Declaratoria de Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento del **"EDIFICIO FLORES",** que para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente escritura. **QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.** – Se protocolizan y forman parte integrante de esta escritura pública los siguientes documentos: **1.** – Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal. **2.** – Estudio de Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO FLORES". 3.** – Cuadro de Alícuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de Linderos del **"EDIFICIO FLORES". 4.** – Un juego completo de planos debidamente aprobados por el Municipio de Manta. **5.** – Reglamento Interno **"EDIFICIO FLORES". SEXTA: GASTOS.** – Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura y su inscripción en el Registro de la

Propiedad, serán de cuenta del compareciente. **SÉPTIMA: ACEPTACIÓN.** – El compareciente acepta todas las cláusulas precedentes, por ser legales. **OCTAVA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.** – El compareciente autoriza al portador del presente documento para que pueda inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad correspondiente y más trámites pertinentes. **NOVENA: LAS DE ESTILO.** – Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, necesarias para la plena validez de este tipo de contratos". – (Firmado) Abogada Laura Eufemia Moreira Moreira, portadora de la matrícula profesional número trece guión mil novecientos ochenta y seis guión cuarenta (13-1986-40) del Foro de Abogados de Manabí. – **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**, Para el otorgamiento de la presente escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue al compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, se incorpora al Protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual doy fe. –

**F) SR. JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI**
**C.C. 130159950-0**

**DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA**
**NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA.**

PÁGINA EN BLANCO

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD


**Número único de identificación:** 1301599500

**Nombres del ciudadano:** FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 9 DE OCTUBRE DE 1950

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** MÉDICO

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Datos del Padre:** FLORES ALONSO JORGE MANUEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** FIORAVANTI DELGADO ELFIA CAROLINA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 11 DE NOVIEMBRE DE 2021

**Condición de donante:** DONANTE SOLO ÓRGANOS

Información certificada a la fecha: 29 DE NOVIEMBRE DE 2022
Emisor: OSWALDO EDMUNDO CEDEÑO PINCAY - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

Eduardo Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

N° de certificado: 224-798-04645

224-798-04645

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

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

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS: FLORES FIORAVANTI

CONDICIÓN CIUDADANIA

NOMBRES: JERVIN JOHN

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO: 09 OCT 1960

LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI MANTA MANTA

SEXO: HOMBRE

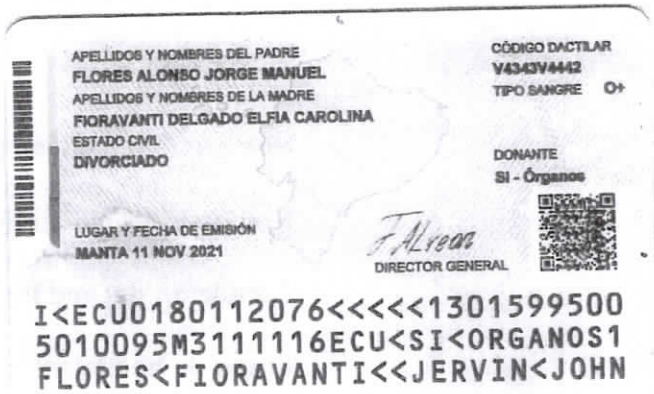
No. DOCUMENTO: 018011207

FECHA DE VENCIMIENTO: 11 NOV 2031

NAT/CAN: 695554

FIRMA DEL TITULAR

NUI.1301599500



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: FLORES ALONSO JORGE MANUEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: FIORAVANTI DELGADO ELFIA CAROLINA

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

CÓDIGO DACTILAR: V4343V4442

TIPO SANGRE: O+

DONANTE: SI - Órganos

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: MANTA 11 NOV 2021

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0180112076<<<<<1301599500
5010095M3111116ECU<SI<ORGANOS1
FLORES<FIORAVANTI<<JERVIN<JOHN

MANTA ALCALDÍA SEGUIMOS FIRMES CON EL CAMBIO

**Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-211120221011**
Manta, 21 de Noviembre del 2022

**ASUNTO:** NOT6IFICACION RESOLUCION EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-196

Señor
Jervin John Flores Fioravanti
**En su despacho.**

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinentes notifico la RESOLUCIÒN EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-196, debidamente firmada por el Ing. Emilio Macías Loor Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, delegado por el señor Alcalde de Manta, quien resuelve:
**"Art. 1.- RECTIFICAR** la Resolución No. MTA-2022-ALC-112, de fecha 13 de junio de 2022, específicamente en el Art. 1 de la parte resolutiva, que establece: "(…) Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO FLORES", de propiedad del señor John Jervin Flores Fioravanti, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado terreno nro.9, de la manzana 26, en la Urbanización Manta 2000 del Sitio Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-11-44-24-000, con un área total de 423,44m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución (…)", **por la siguiente denominación: "(…) Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO FLORES", de propiedad del señor Jervin John Flores Fioravanti**, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado terreno nro.9, de la manzana 26, en la Urbanización Manta 2000 del Sitio Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-11-44-24-000, con un área total de 423,44m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución. (…)"

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*
PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**



**Dirección**: Calle 9 y avenida 4
**Teléfonos**: 2611-479 **E-mail**: alcaldia@manta.gob.ec
manta.gob.ec

# RESOLUCIÓN EJECUTIVA
# No. MTA-2022-ALC-196

## ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

## CONSIDERANDO:

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

**Que,** el artículo 133 del Código Orgánico Administrativo establece: "*...Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido, pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo...*";

**Que,** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".

**Que,** mediante informes técnicos y jurídicos se estableció la pertinencia de proceder a realizar el Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO FLORES", ya que se cumplió con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal;

**Que,** en atención al requerimiento expresado en el acápite anterior, se procedió a elaborar la Resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-112, de fecha 13 de junio de 2022;

**Que,** una vez expedida la resolución ejecutiva No. MTA-2022-ALC-112, de fecha 13 de junio de 2022, cuyo objeto es aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO FLORES"; se pudo evidenciar que existe un error de transcripción del nombre del propietario del lote. En tal virtud, se procede a la rectificación del acto administrativo de conformidad a la norma;

**Que,** el tratadista Agustín Gordillo, respecto a la rectificación o corrección material de los actos validos ha señalado: "*La corrección material del acto administrativo o rectificación en la doctrina italiana, se da cuando un acto administrativo válido en cuanto a las formas y al procedimiento, competencia, etc., contiene errores materiales de*

*escritura o transcripción, expresión, numéricos, etc. Debió expresar algo e inadvertidamente expresó otra cosa; o la voluntad real del agente fue una y la expresión externa de su voluntad consignó sin quererlo otra [...] No constituye extinción, ni tampoco modificación sustancial del acto, pues la corrección supone que el contenido del acto es el mismo y que sólo se subsana un error material deslizado en su emisión, instrumentación o publicidad (notificación o publicación). Sus efectos, en consecuencia, son retroactivos y se considerará al acto corregido o rectificado como si desde su nacimiento hubiera sido dictado correctamente [...]"*;

**Que,** en similar sentido los estudiosos Eduardo García de Enterría y Tomás Ramón Fernández han precisado lo siguiente: *"La pura rectificación material de errores de hecho o aritméticos no implica una revocación del acto en términos jurídicos.* ***El acto material rectificado sigue teniendo el mismo contenido después de la rectificación,*** *cuya finalidad es eliminar los errores de transcripción o de simple cuenta con el fin de evitar cualquier posible equívoco.* ***Este carácter estrictamente material y en absoluto jurídico de la rectificación*** *justifica que para llevarla a cabo* ***no requiera sujetarse a solemnidad ni límite temporal alguno.*** *La rectificación de errores materiales puede hacerse en cualquier momento, tanto de oficio como a instancia del administrado [...]"*; (Lo subrayado y con negrilla me corresponde)

**Que,** el jurista Andrés Moreta en su libro "Procedimiento Administrativo Sancionador del COA" dice lo siguiente: *"...Convalidación de las Actuaciones Administrativas", no se debe confundir a los vicios con aquellos errores de forma o superficiales que son objeto del procedimiento de aclaración, rectificación o subsanación y se lo puede realizar en cualquier momento, bajo la lógica de que estos errores no alteran el contenido del acto administrativo ..."*

**Que,** es necesario rectificar la Resolución No. MTA-2022-ALC-112, de fecha 13 de junio de 2022, ya que, por un error en la transcripción del nombre del propietario, se determinó: "APROBAR LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO FLORES", DE PROPIEDAD DEL SEÑOR JOHN JERVIN FLORES FIORAVANTI, EL CUAL SE CONSTITUYE ESPECÍFICAMENTE EN UN CONJUNTO DE VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS), CUYO BIEN INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO TERRENO NRO.9, DE LA MANZANA 26, EN LA URBANIZACIÓN MANTA 2000 DEL SITIO BARBASQUILLO DE LA PARROQUIA Y CANTÓN MANTA, CON CLAVE CATASTRAL NO. 1-11-44-24-000, CON UN ÁREA TOTAL DE 423,44M2, SEGÚN EL INFORME TÉCNICO REALIZADO POR LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES EL CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN". Por lo tanto, difiere con el nombre del propietario de acuerdo a las Escrituras Públicas y en los documentos generados dentro del proceso, siendo lo correcto JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI con C.C. 1301599500; y,

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

**RESUELVO:**

**Art. 1.-** **RECTIFICAR** la Resolución No. MTA-2022-ALC-112, de fecha 13 de junio de 2022, específicamente en el Art. 1 de la parte resolutiva, que establece: "(...) Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO

FLORES", de propiedad del señor John Jervin Flores Fioravanti, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado terreno nro.9, de la manzana 26, en la Urbanización Manta 2000 del Sitio Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-11-44-24-000, con un área total de 423,44m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución (...)", **por la siguiente denominación**: "(...) Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO FLORES", de propiedad del señor Jervin John Flores Fioravanti, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado terreno nro.9, de la manzana 26, en la Urbanización Manta 2000 del Sitio Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-11-44-24-000, con un área total de 423,44m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución. (...)"

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

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

**Art. 3.-** **INCORPORAR** la presente resolución en el expediente administrativo que se ha generado a consecuencia de la solicitud de Propiedad Horizontal "EDIFICIO FLORES" signado No. TE170520221451.

**Cúmplase y Notifíquese. -**
Dado y firmada en la ciudad de Manta a los dieciséis días del mes de noviembre del año dos mil veinte y dos.

Firmado electrónicamente por:
EMILIO RONNIE

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO.**
**DELEGADO DEL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MANTA.**

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA**
**No. MTA-2022-ALC-112**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
PROCURADOR SÍNDICO
GAD MANTA
PROCURADURÍA SÍNDICA DEL CANTÓN MANTA

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

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

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

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

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

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

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


Direccion: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 - E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

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

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

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

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

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

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

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

**Que** el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: *"**REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común: b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino".*

**Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: *"**RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (…) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente".*

**Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero del 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: *"**a)** mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: **I.** Declaratoria de Propiedad Horizontal, **II.** Urbanizaciones, **III.** Restructuración de lotes; y, **b)** Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".*



Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Telefonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec

**Que** mediante Certificado de Solvencia No.29576, de fecha 31 de mayo del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (7/7), se realizó una compraventa de un terreno nro.9, de la manzana 26, ubicado en la Urbanización Manta 2000 del Sitio Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta. De fecha 22 de mayo de 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 17 de junio de 2014, con clave catastral No. 1-11-44-24-000, con un área total de 423,44m2.

**Que** mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 17 de mayo del 2022, suscrito por el señor Jervin John Flores Fioravanti en calidad de propietario del "EDIFICIO FLORES". Indica lo siguiente: *"Por medio de la presente sírvase a considerar la realización del estudio de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO FLORES" ubicado en la Urbanización Manta 2000, de la parroquia Manta del cantón Manta y de clave catastral 1-11-44-24-000, con la finalidad de que disponga a quien corresponda su análisis y de ser factible su aprobación de este estudio (…)".*

**Que** mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-060620221821, de fecha 06 de junio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor Jervin John Flores Fioravanti, concluye en lo siguiente: "Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de "EDIFICIO FLORES", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."

**Que** mediante informe No. MTA-DPSI-INF-090620221135, de fecha 09 de junio de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "*Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-060620221821, de fecha 06 de junio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de EDIFICIO FLORES, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6tª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.*

*Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal del "EDIFICIO FLORES", de propiedad del señor John Jervin Flores Fioravanti, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado terreno nro.9, de la manzana 26, en la Urbanización Manta 2000 del Sitio Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral No. 1-11-44-24-000, con un área total de 423,44m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que,*

*en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de febrero del 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta(…)".*

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

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA NOTARIA DÉCIMA CANTÓN MANTA

**RESUELVO:**

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO FLORES", de propiedad del señor John Jervin Flores Fioravanti, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado terreno nro.9, de la manzana 26, en la Urbanización Manta 2000 del Sitio Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral No. 1-11-44-24-000, con un área total de 423,44m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMOR ENO

**Cúmplase y Notifíquese. -**

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los trece días del mes de junio del año dos mil veinte y dos.

Firmado electrónicamente por:
EMILIO RONNIE

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**



Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Telefonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec

PÁGINA EN BLANCO

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

# EDIFICIO

# FLORES

## ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**MAYO 2022**

PÁGINA EN BLANCO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTOS

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS

## 1.- DEFINICION DE TERMINOS

### 1.1.- AREA DEL TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

### 1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas abiertas.

### 1.3.- AREA COMUN:
Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que, siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

### 1.4.- AREA NETA VENDIBLE:
Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los departamentos y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.
Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, la vivienda únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

### 1.5.- ALICUOTA:
Porcentaje de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada vivieda la sumatoria de todas estas deberá ser igual al 100,00%.

### 1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:
Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los accesos generales del edificio.
c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio de otra.
e) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
f) Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del edificio.
g) El sistema de dotación de agua potable.
h) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
i) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
j) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

### 1.7.- CUOTA DE TERRENO:
Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Departamento para efectos de tributación y copropiedad.

### 1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO:
Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de las viviendas del Edificio.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

## 2.- DATOS GENERALES. -

### 2.1.- ANTECEDENTES:

El señor JERVIN JHON FLORES FIORAVANTI es propietario del lote de terreno No. 09 de la manzana 26 ubicado en la Urbanización Manta 2000, dentro del cual se ha construido el "EDIFICIO FLORES", el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

### 2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO FLORES" y que posee la clave catastral 1-11-44-24-000 y corresponde al lote 09 de la manzana – 26 - de la Urbanización Manta 2000 de la parroquia Manta del cantón Manta, presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Norte): 16.07m. - lindera avenida dos
Atrás (Sur): 14.65m.- lindera lote No 2
Costado Derecho (Este): 25.60m.- lindera lotes No 8
Costado Izquierdo (Oeste): 27.10m.- lindera lote 10
Área: 423.44 m2.

### 2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de planta Baja, planta alta y terraza, que incluyen las áreas comunes de circulación peatonal que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio blanco y vidrio celeste
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado
- Escaleras: Hormigón Armado
- Puertas: Madera

## 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO:

### 3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,10 del edificio, sobre el cual se ha planificado la planta baja, dos (2) Departamentos; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 – PLANTA BAJA (105.05m2)

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, un dormitorio y un baño, se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:

Por arriba: lindera Departamento 001 planta alta, espacio aéreo en 105.05 m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 105.05 m2
Por el Norte: lindera con Departamento 002 planta baja, Departamento 001 – patio del mismo, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.60m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0.50m., desde este punto gira en línea curva hacia el Norte en 1.00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira en línea curva hacia el Oeste en 0.45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0.80m., desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 0.65m.,
Por el Sur: lindera con Departamento 001 - patio, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.50m., desde este punto gira hacia el Sur en 3.50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4.60m.
Por el Este: lindera con Departamento 001- patio en 10.55m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 001- patio del mismo, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6.30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 1.10m., desde este

punto gira hacia el Sur en 2.70m., desde este punto gira hacia el Este en **1.00m,** desde este punto gira hacia el Sur en 3.50m.
Área: 105.05 m2

3.1.2.- DEPARTAMENTO. 001 - PATIO (154.48m2)
Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte Departamento 001 planta alta, en 154.48m2.
Por abajo: lindera con terreno edificio en 154.48m2
Por el Norte: lindera con Departamento 002 - Patio, Departamento 002 planta baja, área comunal, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1.35m, desde este punto gira hacia el Sur en 10.40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3.50m., desde este punto gira hacia el Sur en 3.50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4.60m., desde este punto gira hacia el Norte en 3.50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.00m., desde este punto gira hacia el Norte en 2.70m., desde este punto gira en línea curva hacia el Este en 1.10m., desde este punto gira hacia el Este en 0.30m., desde este punto gira hacia el Norte en 6.30m., desde este punto gira en línea curva hacia el Este en 0.65m., desde este punto gira hacia el Este en 0.80m., desde este punto gira en línea curva hacia el Norte en 0.45m., desde este punto gira hacia el Norte en 0.70m., desde este punto gira hacia el Este en 1.90m., desde este punto gira hacia el Norte en 2.20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 9.55m.
Por el Sur: lindera con propiedad particular en 14.65m.
Por el Este: lindera con propiedad particular en 15.00m.
Por el Oeste: lindera con propiedad particular en 18.70m.
Área: 154.48m2.

3.1.3.- DEPARTAMENTO 002 – PLANTA BAJA (37.98m2)
Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, cocina, desayunador, un dormitorio y un baño, se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:
Por arriba: lindera Departamento 002 planta alta en 37.98m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 37.98m2
Por el Norte: lindera con Departamento 002 - Patio del mismo, escalera en 4,70m.
Por el Sur: lindera con Departamento 001 planta baja, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0.50m., desde este punto gira en línea curva hacia el Norte en 1.00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0.05m.
Por el Este: lindera con Departamento 002 – Patio del mismo en 8.10m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 001 planta baja, Departamento 001 - Patio, área comunal en 7.50m.
Área: 37.98m2.

3.1.4.- DEPARTAMENTO 002 - PATIO (27.93m2)
Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte Departamento 002 planta alta 27.93m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 27.93m2
Por el Norte: lindera con limite terreno avenida dos en 6.70m.
Por el Sur: lindera con Departamento 001 - Patio en 1.35m.
Por el Este: lindera con propiedad particular en 10.60m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 002 planta baja, área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2.30m., desde este punto gira hacia el Este en 0.45m., desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 0.30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0.20m., desde este punto gira hacia el Este en 4.70m., desde este punto gira hacia el Sur en 8.20m.
Área: 27.93m2.

**3.2.- PLANTA ALTA:**
Ubicado sobre el Nivel +3,16 del edificio sobre el cual se ha planificado la planta alta, dos (2) departamentos; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 001 - PLANTA ALTA (107.80m2)
Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: dormitorio, baño - vestidor, balcón, y terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:

Por arriba: lindera con espacio aéreo, **Departamento** 001 - Terraza en 107.80m2
Por abajo: lindera Departamento 001 planta baja, parte de Departamento 001 - Patio en 107.80m2
Por el Norte: lindera Departamento 002 planta alta, con vacío hacia Departamento 001 - Patio, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4.25m., desde este punto gira en línea curva hacia el Norte en 0.80m., desde este punto gira hacia el Norte en 0.65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2.50m., desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 1.55m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia Departamento 001 - Patio, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.50m., desde este punto gira hacia el Sur en 3.50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4.75m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 001 - Patio en 10.60m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Departamento 001 - Patio y parte Departamento 001 planta baja en 14.25m.
Área: 107.80m2.

3.2.2.- DEPARTAMENTO 002 – PLANTA ALTA (47.79m2)
Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, cocina, desayunador, un dormitorio y baño, se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:
Por arriba: lindera Departamento 002 - Terraza en 47.79m2
Por abajo: lindera Departamento 002 planta baja, parte de Departamento 002 - Patio en 47.79m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia Departamento 002 - Patio, escalera, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1.20m., desde este punto gira hacia el Sur en 1.10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.55m., desde este punto gira hacia el Norte en 1.10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2.50m., desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 1.25m.
Por el Sur: lindera Departamento 001 planta alta, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4.25m., desde este punto gira en línea curva hacia el Norte en 0.80m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 002 - Patio, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4.55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.35m., desde este punto gira hacia el Sur en 0.55m., desde este punto gira hacia el Este en 0.15m., desde este punto gira hacia el Sur en 0.25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0.15m., desde este punto gira hacia el Sur en 3.75m., desde este punto gira hacia el Este en 0.15m., desde este punto gira hacia el Sur en 0.20m.
Por el Oeste: lindera Departamento 001 planta alta, con vacío hacia parte de Departamento 001 - Patio y área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7.30m., desde este punto gira hacia el Este en 0.10m., desde este punto gira hacia el Sur en 0.65m.
Área: 47.79m2

**3.3.- PLANTA TERRAZA:**
Ubicado sobre el Nivel +6.22 del edificio sobre el cual se ha planificado dos (2) terrazas; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 001 - TERRAZA (47.79m2)
Se encuentra planificado para área recreativa – descanso, se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 47.79m2
Por abajo: lindera Departamento 001 planta alta, en 47.79m2
Por el Norte: lindera con Departamento 002 - Terraza y vacío hacia Departamento 001 - Patio, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1.20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2.45m., desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 1.55m.
Por el Sur: lindera con vacío Departamento 001 planta alta, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 4.40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4.75m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 001 - Patio, Departamento 001 planta alta, escalera, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.25m., desde este punto gira hacia el Sur en 1.00m. desde este punto gira hacia el Este en 3.75m., desde este punto gira hacia el Sur en 1.50m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Departamento 001 - Patio en 8.15m.
Área: 47.79m2.

3.3.2.- DEPARTAMENTO 002 - TERRAZA (44.78m2)
Se encuentra planificado para área recreativa – descanso, se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 44.78m2
Por abajo: lindera Departamento 002 planta alta, en 44.78m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia Departamento 002 - Patio, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4.05m., desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 1.25m.
Por el Sur: lindera con Departamento 001 - Terraza y vacío hacia Departamento 001 planta alta, escalera en 4.80m
Por el Este: lindera con vacío y parte Departamento 002 planta alta, y Departamento 002 - Patio en 9.30m
Por el Oeste: lindera Departamento 001 - Terraza, vacío hacia Departamento 001 - Patio y área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7.30m., desde este punto gira hacia el Este en 0.05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1.20m.
Área: 44.78m2

Dr. Diego Chamorro Pedrosa NOTARIA NOVENA CANTÓN MANTA

## 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

### 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

| PLANTAS | NIVELES | AREA VENDIBLE m2 | COMUN m2 | TOTAL, m2 |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA BAJA | 0,10 | 325.44 | 98.00 | 423.44 |
| PLANTA ALTA | 3,16 | 155.59 | - | 155.59 |
| PLANTA TERRAZA | 6,22 | 92.57 | - | 92.57 |
| | | | | |
| TOTAL = | | 573.60 | 98.00 | 671.60 |

### 4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 423.44m2
4.2.2. Total, de área común: 98.00m2
4.2.3. Área neta vendible: 573.60m2
4.2.4. Área total: 671.60m2

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO 09/120 FECHA: 22 JUL 2022 HORA: DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES RES. EJEC. No MTA-2022-AU-112

### 5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

| DEPARTAMENTOS | ÁREA NETA (m²) | ALÍCUOTA % | ÁREA DE TERRENO (m²) | ÁREA COMUN (m²) | ÁREA TOTAL (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| EDIFICIO FLORES | | | | | |
| DEPARTAMENTO 001 | | | | | |
| Dpto. 001 Planta baja | 105.05 | 0.1831 | 77.53 | 17.94 | 122.99 |
| Dpto. 001 - Patio | 154.48 | 0.2694 | 114.07 | 26.40 | 180.88 |
| Dpto. 001 Planta alta | 107.80 | 0.1879 | 79.56 | 18.41 | 126.21 |
| Dpto., 001 - Terraza | 47.79 | 0.0833 | 35.27 | 8.16 | 55.95 |
| Subtotal | 415.12 | 0.7237 | 306.43 | 70.91 | 486.03 |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| DEPARTAMENTO 002 | | | | | |
| Dpto. 002 planta baja | 37.98 | 0.0662 | 28.04 | 6.49 | 44.47 |
| Dpto. 002 - Patio | 27.93 | 0.0487 | 20.63 | 4.78 | 32.71 |
| Dpto. 002 planta alta | 47.79 | 0.0833 | 35.27 | 8.16 | 55.95 |
| Dpto. 002 - Terraza | 44.78 | 0.0781 | 33.07 | 7.66 | 52.44 |
| Subtotal | 158.48 | 0.2763 | 117.01 | 27.09 | 185.57 |
| Total, general | 573.60 | 1,0000 | 423.44 | 98.00 | 671.60 |

5.1.1.- CUADRO DE CÁLCULO GASTOS COMUNES:

| | | |
|---|---|---|
| DEPARTAMENTO OO1 | | |
| Departamento 001 Planta Baja | 18.31 % | |
| Departamento 001 - Patio | 26.94 % | |
| Departamento 001 Planta Alta | 18.79 % | |
| Departamento 001 - Terraza | 8.33 % | |
| Subtotal | | 72.37 % |
| DEPARTAMENTO OO2 | | |
| Departamento 002 Planta Baja | 6.62 % | |
| Departamento 002 - Patio | 4.87 % | |
| Departamento 002 Planta Alta | 8.33 % | |
| Departamento 002 - Terraza | 7.81 % | |
| Subtotal | | 27.63 % |
| TOTAL, GENERAL | | 100.00 % |

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 22 JUL 2022 HORA: 09:20
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES.EJEC.N°DTA-2022-ALC-112

Diego Chamorro Pepinosa
NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO FLORES INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**Considerando:**

Que el Edificio denominado "FLORES", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta en el predio de clave catastral # 1-11-44-24-000, lote 09 de la manzana 26 de la Urbanización MANTA 2000 de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, compuesto de planta baja, planta alta con sus respectivas áreas de terrazas. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente y/o vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio FLORES", celebrada el día ... de ..... de 2022, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO FLORES"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO FLORES.** - El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de una planta baja y una planta alta. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de cisternas que distribuye agua a los departamentos independientemente. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

## CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

Los departamentos y no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional y/o permanente.

En la bodega no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

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

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

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

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

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

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. -** 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 los departamentos o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

**Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS. -** Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

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

## CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

**Art. 13.- BIENES COMUNES.** - Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio FLORES", las áreas de circulación exterior, escaleras, cuartos de equipos, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado y circulación.

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

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

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

**Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o

el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

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

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

## CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

**Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.** - En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.
Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.
Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento o local otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

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

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

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

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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

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

**CAPITULO VI. - DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO**

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

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

**Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.-** Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del edificio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, mantenimiento de áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del edificio y su seguro.
Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.
Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.
Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 42.- CONVOCATORIA.** - La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.
En caso de que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.
La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.
En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

**Art. 44.- QUORUM.** - El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.
A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.
El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

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

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

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

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

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

**Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES. -**

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

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

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

**Art. 53.- RENUNCIA.** - El Directorio General deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la

PAGINA EN BLANCO

respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

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

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

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

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

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

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

q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;

w) Realizar reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización, en caso de inminente peligro: ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de personas que ejercen derechos de uso o de dominio;

x) Ejercer los deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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

**CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD**

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

**CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS**

**Art. 68.-** Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.
Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del

inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio FLORES, celebrada el ..... .....de ..... del 2022

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Técnico Responsable

REG. 1016-11-1035376

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 22 JUL 2022 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No MTA-2022-ALC-112

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

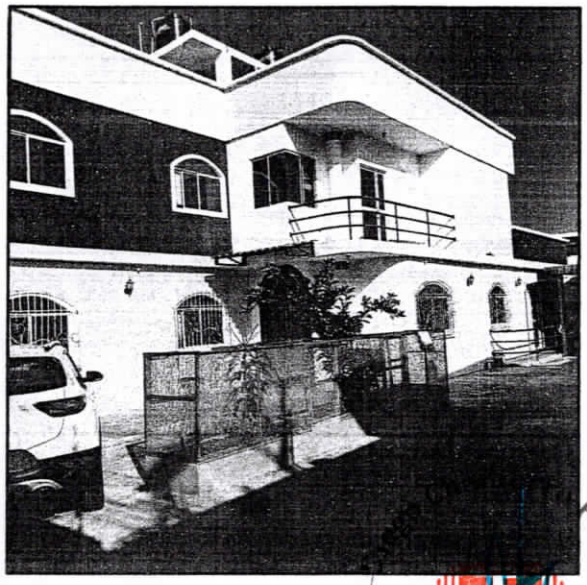
**DEPARTAMENTO**

**FACHADA PRINCIPAL**

ESCALA 1:100

**DEPARTAMENTO 002**

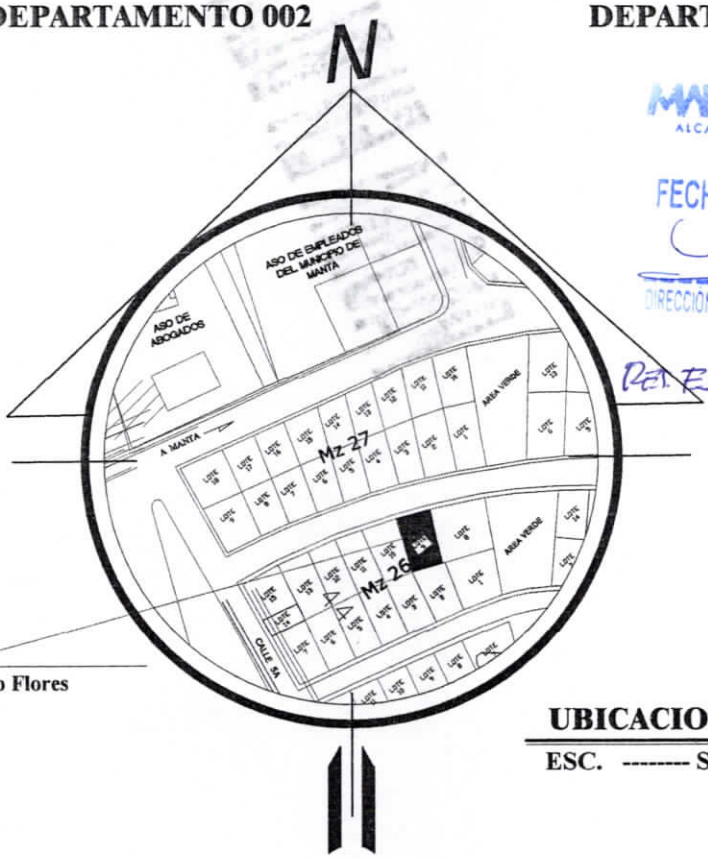
**DEPARTAMENTO**



**FACHADA PRINCIPAL**

ESCALA 1:100

**DEPARTAMENTO 001**




**UBICACION**

**ESC. -------- S/E**

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Dra. Pepinosa

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 22 JUL 2022 HORA: 08:20
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REF. ESEC No TTA-2022-ALL-112

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCION DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

| ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO FLORES** | | | | ESCALA: **INDICADA** |
|---|---|---|---|---|
| CONTIENE: **FACHADA PRINCIPAL UBICACION** | RESP. TECNICA: REG 1016-11-1035376 | PROPIETARIO: | UBICACION: **URB. MANTA 2000 MZ. 26 - LOTE 09 MANTA** | FECHA: **MAYO / 2022** |
| | | | | FORMATO: **A4** |
| | | | | LAMINA: **3** |

**Ficha Registral-Bien Inmueble**

29576

# Certificado de Solvencia

Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035093**
**Certifico hasta el día 2022-11-11:**

**INFORMACION REGISTRAL**

**Código Catastral/Indentif.Predial:** 1114424000
**Fecha de Apertura:** martes, 19 julio 2011
**Información Municipal:**
**Dirección del Bien:** URBANIZACION MANTA DOS MIL

**Tipo de Predio:** LOTE DE TERRENO
**Parroquia:** MANTA

## LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el lote de terreno signado con el número NUEVE de la Manzana VEINTISÉIS, de la Urbanización MANTA DOS MIL, ubicada en el sitio Barbasquillo, de la Parroquia Manta del Cantón Manta, de la Provincia de Manabí el mismo que se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: LOTE NUMERO NUEVE: POR EL FRENTE (NORTE): Dieciséis punto cero siete metros y avenida dos. POR ATRAS (SUR): Catorce punto sesenta y cinco metros y lote dos. POR EL COSTADO DERECHO (ESTE): Veinticinco punto sesenta metros y lote número ocho; y POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE): Veintisiete punto diez metros y lote número diez. Con un área total de: CUATROCIENTOS VEINTITRES PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.

**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 | 742 martes, 21 agosto 1979 | 1189 | 1193 |
| FIDEICOMISO | REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL | 13 jueves, 27 abril 2006 | 380 | 399 |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO MERCANTIL | 14 jueves, 27 abril 2006 | 400 | 447 |
| PLANOS | PLANO DE TERRENOS | 23 miércoles, 01 junio 2011 | 317 | 542 |
| FIDEICOMISO | RESTITUCIÓN DE FIDEICOMISO | 35 lunes, 26 septiembre 2011 | 1722 | 1734 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 108 miércoles, 11 enero 2012 | 2449 | 2462 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 2776 martes, 17 junio 2014 | 1 | 1 |
| OFICIOS RECIBIDOS | RESOLUCION | 31 jueves, 23 junio 2022 | 0 | 0 |

## MOVIMIENTOS REGISTRALES:

**Registro de : COMPRA VENTA**
[1 / 8 ] COMPRAVENTA
**Inscrito el:** martes, 21 agosto 1979
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA VIGÉSIMA
**Cantón Notaría:** QUITO
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 26 julio 1979
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 742
**Número de Repertorio:** 1496
**Folio Inicial:** 1189
**Folio Final :** 1193

**a.-Observaciones:**
Un lote de terreno ubicado en las afueras de este puerto.-El lote No. 9 de la Mz. 26, con fecha Mayo 9 de 1997, tenia inscrita Hipoteca Abierta-Prohibicion, a favor del Banco del Pichincha.- Actualmente la hipoteca de dicho lote se encuentra cancelada con fecha Marzo 13 del 2003, autorizada ante la Notaria Primera de Manta, el 11 de Febrero del 2003. El lote 15 Mz. 20, con fecha 9 de Mayo de 1997, fue hipotecado a favor del Banco del Pichincha. Actualmente dicha hipoteca del mencionado lote se encuentra cancelada con fecha Mayo 23 del 2001, autorizada ante la

Notaria Primera de Manta, el 17 de Mayo del 2001 bajo el No. 551. Un terreno ubicado en las afueras de este Puerto de forma irregular, con una superficie de Quinientos cuatro mil setenta y nueve metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, frente el camino que va de Manta a Pacoche y a las Chacras en una longitud de novecientos treinta y siete metros, once centímetros; Por el noroeste en curva con doscientos metros aproximadamente cerca de piñuela que separa a la propiedad de herederos de Juan Reyes que delimita, el antiguo camino que al momento se haya rectificado, en ese sector, provocando que un lote de once mil cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados, quede formando cuerpo aparte, del resto de la Superficie adquirida por él; Por el sur en novecientos Veintitrés metros, setenta y seis centímetros; y, Por el suroeste en cuatrocientos noventa metros, setenta y nueve centímetros, terrenos que se reservan los vendedores; Por el oeste, frente al camino público en ciento setenta y cinco metros, cuarenta y cuatro centímetros; y, Por el Este, en Cuatrocientos sesenta y siete metros, noventa y cinco centímetros, propiedad de Roberto Santana, Ramón Chávez y Ramón Gamboa. La hipoteca que existía con fecha Junio 2 de 1997, del lote 7 y 8 Mz. 7, actualmente se encuentra cancelada a favor del Banco Pichincha con fecha Noviembre 29 del 2004,bajo el No. 1273, autorizada ante la Notaria Cuarta de Manta, el 8 de Noviembre del 2004. El lote No. 1 de la Manzana 22, se encuentra cancelada con fecha 30 de Julio de 2014, bajo el no. 1056.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| COMPRADOR | COMPAÑIA VIAS PUERTOS Y AEROPUERTOS SOCIEDAD ANONIMA "VIPA" (EN LIQUIDACION) | NO DEFINIDO | MANTA |
| VENDEDOR | MIÑO CASTILLO FABIOLA | CASADO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | ANDRADE MARIA | VIUDO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | LEDESMA DE JANON EDUARDO | NO DEFINIDO | MANTA |

**Registro de : FIDEICOMISO**

[2 / 8 ] REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL

**Inscrito el:** jueves, 27 abril 2006

**Número de Inscripción :** 13 **Folio Inicial:** 380

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Repertorio:** 1921 **Folio Final :** 399

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA TERCERA

**Cantón Notaría:** QUITO

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 31 marzo 2006

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

REFORMA DE FIDEICOMISO La Compañía Vias Puertos Aeropuertos S.A. VIPA legalmente representada por el Sr. Giovanni Mario Pantalone Boada en su calidad de Gerente. Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos representada por Marco Karolys Cordovez en su calidad de Gerente General y como tal representante legal. La constituyente aportó bienes inmuebles consistentes en lotes de terrenos pertenecientes a determinadas manzanas de la Primera y Segunda Etapa de la Urbanización Manta 2000 de la ciudad de Manta, provincia de Manabí. En virtud que se han realizado ajustes a los linderos y dimensiones de varios de estos inmuebes, es necesario realizar una modificatoria en tal sentido. Modifican los linderos y áreas de los lotes de terrenos de la primera y Segunda Etapa de la Urbanización Manta Dos Mil, detallado a continuación según el Anexo de Fideicomisos que se encuentra en el presente acto escriturario: Mz.1 Lote 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12; Mz.2, lote 12, Mz.3 lote 7,8,9,10; Mz.7 lote 12,13,14,15,16,17,18,21,22, Mz.20 lote 2,3; Mz.21 lote 13; Mz.22 lote 1,2,3,4,5,6,8,9, Mz.23 lote 1,2,5,14, Mz.24 lote 5,6,11,12,13, Mz.25 lote 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12, Mz.26. lote 1,2,3,6,9 Mz.27. 1,2,6,15,18. * Con fecha 27 de Abril del 2006 bajo el No. 14 Repertorio 1922 se encuenta inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta la Constitución del Fideicomiso, otorgada 05 de Septiembre del 2006 en la Notariía Tercera de Quito. *Con fecha 13 de octubre del 2008 bajo el No.34 con Repertorio No.5656, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil, del lote 21 Mz.7 y lote 13 Mz.21 *Con fecha 13 de Mayo del 2010 bajo el No.3 Repertorio No.2588, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil, del lote 16 y 22 Mz.7. *Con fecha 19 de Julio del 2011 bajo el No.21 Repertorio No.4089, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del lote 13 y 14 Mz.7. *Con fecha 21 de Enero del 2011 bajo el No.3 Repertorio No.399, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del Lote 12,15,17 y 18 Mz.7 y Lote 15 Mz.27. *Con Fecha 11 de Enero del 2012 bajo el No.3 Repertorio 204, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del lote 18 de la Mz. 27, y lotes 5, 6,y 12 de la Mz. No. 25. *Con Fecha 27 de Noviembre del 2013 bajo el No.54 Repertorio 8288, se encuentra la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del lote 5 Mz.23. *Con Fecha 04 de Agosto de 2014 bajo el No. 25 Repertorio 5737, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del Lote 1 Mz.12.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| BENEFICIARIO | BANCO DEL PICHINCHA C.A. | NO DEFINIDO | MANTA |
| CONSTITUYENTE | COMPAÑIA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS VIPA S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO MANTA 2000 | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDUCIARIO | FIDUCIARA FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS | NO DEFINIDO | MANTA |

**Registro de : FIDEICOMISO**

[3 / 8 ] FIDEICOMISO MERCANTIL

**Inscrito el:** jueves, 27 abril 2006

**Número de Inscripción :** 14 **Folio Inicial:** 400

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Repertorio:** 1922 **Folio Final :** 447

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA TERCERA
**Cantón Notaría:** QUITO
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 05 septiembre 2005
**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**
CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y APORTE A TITULO DE FIDEICOMISO Por el presente se constituye el Fideicomiso Mercantil en Garantía irrevocable denominado "FIDEICOMISO MANTA DOS MIL". Transferencia de Dominio: La Compañía Vias Puertos Aeropuertos S.A. VIPA transfiere el dominio y aporta al patrimonio autónomo del Fideicomiso que se constituya los lotes de terrenos pertenecientes a las manzanas de la Urbanizacion Manta 2000, en la primera y segunda etapa, situada en la Via Manta San Mateo, de acuerdo al siguiente detalle: Los lotes No. Uno, dos, tres cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve, once y doce de la Mz. Uno, lote número doce de la manzana Dos, . Lotes No. 7, 8, y 9 y 10 Mz. Tres. Lotes No. 12, 13, 14, 15, 16,17,18, 21, 22, de la Mz. 7, lotes No. 2,3 de la Mz. Veinte. Lote No. 13 de la Mz. 21, lotes 1,2,3,4,5, 6, 8 y 9 de la Mz. 22, lotes No. Uno, Dos, cinco y 14 de la manzana 23, lotes No. cinco, seis, once y doce, trece de la Mz. 24, lotes1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,10,11, 12 de la Mz. 25, lotes 1, 2, 3, 6,9, de la mz. 26, y lotes No. 1, 2, 6, y 15 y 18 de la Mz. 27. Fideicomiso denominado Manta 2000. La Hipoteca sobre los lotes que se encuentran hipotecado continúan en total Vigencia. El lote No. 9 Mz. 26, la hipoteca se encuentra cancelada con fecha Marzo 13 del 2003. El lote No. 1, Mz. 22, la hipoteca se encuentra cancelada con fecha 30 de Julio de 2014, bajo el No. 1056. * Con fecha 27 de Abril del 2006 bajo el No. 13 Reperorio 1921 otorgada en la Notaría Tercera de Quito el 31 de Marzo del 2006 se encuentra inscrita la Reforma de Fideicomiso Mercantil (Referente al Fideicomiso inscrito el 27 de Abril del 2006 bajo el No. 14 Repertorio 1922 celebrado el 05 de septiembre del 2005 en la Notaría Tercera de Quito). *Con fecha 13 de octubre del 2008 bajo el No.34 con Repertorio No.5656, se encuentra inscrita la Restitucion de Fidecomiso Mercantil, del lote 21 Mz.7 y lote 13 Mz.21 *Con fecha 13 de Mayo del 2010 bajo el No.3 Repertorio No.2588, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil, del lote 16 y 22 Mz.7. *Con fecha 19 de Julio del 2010 bajo el No.21 Repertorio No.4089, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del lote 13 y 14 Mz.7. *Con fecha 21 de Enero del 2011 bajo el No.3 Repertorio No.399, se encuentra inscrita la Restitucion de Fidecomiso Mercantil del Lote 12,15,17 y 18 Mz.7 y Lote 15 Mz.27. *Con fecha 26 de Septiembre del 2011 bajo el No.35 Repertorio 5647, se encuentra inscrita la Restitucion de Fidecomiso Mercantil del Lote 9 Mz.26. *Con Fecha 11 de Enero del 2012 bajo el No.3 Repertorio 204, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del lote 18 de la Mz. 27, y lotes 5, 6,y 12 de la Mz. No. 25. *Con Fecha 27 de Noviembre del 2013 bajo el No. 54 Repertorio 8288, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del Lote 5 Mz.23 *Con Fecha 04 de Agosto de 2014 bajo el No. 25 Repertorio 5737, se encuentra inscrita la Restitucion de Fideicomiso Mercantil del Lote 1 Mz.12. *Con fecha 29 de octubre del 2018, bajo el no. 11, Repertorio 7242, se encuentra inscrito Restitucion de Fideicomiso Mercantl del lote No. 6, 7, 8 y 9, de la Manzana Uno, Urbanizacion Manta Dos Mil

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| BENEFICIARIO | BANCO DEL PICHINCHA C.A. | | MANTA |
| CONSTITUYENTE | COMPAÑIA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS VIPA S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO MANTA 2000 | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDUCIARIO | FIDUCIARIA FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS | NO DEFINIDO | MANTA |

**Registro de : PLANOS**
[4 / 8 ] PLANO DE TERRENOS
**Inscrito el:** miércoles, 01 junio 2011
**Número de Inscripción :** 23
**Folio Inicial:** 317
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Número de Repertorio:** 3080
**Folio Final :** 542
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 30 julio 2009
**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**
Protocolización Documentos Planos de la Urbanizacion Manta Dos Mil. Areas Verdes pertenecientes a la Ilustre Municipalidad de Manta. sobre una parte del mencionado lote de terreno la COMPAÑIA VIPA S.A. en su calidad de propietaria del mismo construyo la URBANIZACION MANTA 2000, Proyecto compuesto por 32 manzanas sobre las cuales y desde la mencionada fecha nuestra Empresa ha efectuado un sinnumero de compra y venta debidamente otorgada e inscrita en el Registro a su cargo. por lo cual a la fecha existe un remanente de lotes de terreno de propiedad de la Empresa sobre los cuales y con finalidad de sustentar debidamente tanto su caracteristicas cuanto su pertenecia a la Urbanizacion Manta, 2000

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A. VIPA | NO DEFINIDO | MANTA |
| PROPIETARIO | FIDEICOMISO MANTA DOS MIL | NO DEFINIDO | MANTA |
| URBANIZACIÓN | URBANIZACION MANTA DOS MIL | NO DEFINIDO | MANTA |

**Registro de : FIDEICOMISO**
[5 / 8 ] RESTITUCIÓN DE FIDEICOMISO

**Inscrito el:** lunes, 26 septiembre 2011 **Número de Inscripción :** 35 **Folio Inicial:** 1722
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 5647 **Folio Final :** 1734
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** miércoles, 13 julio 2011
**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**
Restitucion Fiduciaria Transfiere el dominio a tituilo de Restituion Fiduciaria a favor del Constituyente, el lote no. 9 de la Mz. 26 Urbanizacion Manta Dos MII. *Referente a la escritura pública de Fideicomiso Mercantil otorgada el 05 de septiembre del 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 27 de Abril del 2006 bajo el No. 14 Repertorio General No. 1922. En la misma fecha de inscripción se encuentra la Reforma del Fideicomiso, el mismo que fué celebrado el 31 de Marzo del 2006 bajo el No. 13 Repertorio General No. 1921.
**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| BENEFICIARIO | BANCO PICHINCHA C.A | | MANTA |
| CONSTITUYENTE | COMPAÑIA VIAS PUERTOS Y AEROPUERTOS S.A. VIPA | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO MANTA DOS MIL | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDUCIARIO | COMPAÑIA FIDEVAL S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS | | MANTA |

**Registro de : COMPRA VENTA**
[6 / 8 ] COMPRAVENTA
**Inscrito el:** miércoles, 11 enero 2012 **Número de Inscripción :** 108 **Folio Inicial:** 2449
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 198 **Folio Final :** 2462
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 20 octubre 2011
**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**
La Compañia Vias Puertos Aeropuertos S.A. Vipa, debidamente representada por el Señor Xavier Murgueytio Jeria, en su calidad de Vicepresidente. Venden a favor de los Cónyuges Sres. JOHN FLORES PEÑAFIEL y TANYA VERONICA BAQUE PUEBLA.- El lote de terreno signado con el número Nueve de la Manzana veintiseis, de la Urbanización Manta Dos Mil, ubicada en el sitio Barbasquillo, de la Parroquia Manta del Cantón Manta, de la Provincia de Manabi, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas, LOTE NUMERO NUEVE, POR EL FRENTE (NORTE) dieciseis punto cero siete metros y avenidas dos, POR ATRAS (SUR), catorce punto sesenta y cinco metros y lote dos, POR EL COSTADO DERECHO, (ESTE) venticinco punto sesenta metros y lote numero ocho, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, (OESTE), ventisiete punto diez metros y lote numero diez, Con un area Total de CUATROCIENTOS VENTITRES PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.
**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| COMPRADOR | BAQUE PUEBLA TANYA VERONICA | CASADO(A) | MANTA |
| COMPRADOR | FLORES PEÑAFIEL JOHN | CASADO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | COMPAÑIA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A. VIPA | NO DEFINIDO | MANTA |

**Registro de : COMPRA VENTA**
[7 / 8 ] COMPRAVENTA
**Inscrito el:** martes, 17 junio 2014 **Número de Inscripción :** 2776 **Folio Inicial:** 1
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 4634 **Folio Final :** 1
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA QUINTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 22 mayo 2014
**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**
COMPRAVENTA DEL INMUEBLE LOTE DE TERRENO NUMERO NUEVE DE LA MANZANA VEINTISEIS DE LA URANIZACION MANTA DOS MIL UBICADA EN EL SITIO BARBASQUILLO.
**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| COMPRADOR | FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN | DIVORCIADO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | FLORES PEÑAFIEL JOHN PAUL | CASADO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | BAQUE PUEBLA TANYA VERONICA | CASADO(A) | MANTA |

**Registro de : OFICIOS RECIBIDOS**
[8 / 8 ] RESOLUCION
**Inscrito el:** jueves, 23 junio 2022
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 13 junio 2022
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 3 **Folio Inicial:** 0
**Número de Repertorio:** 4868 **Folio Final :** 0

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

**a.-Observaciones:**
RESOLUCIÓN EJECUTIVA: Resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-112, aprobar la Declaratoria al Regimen de Propiedad Horizontal del " EDIFICIO FLORES", de propiedad de Jervin John Flores Fioravanti, el cual se constituye especificamente en un conjunto de viviendas ( departamentos) cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el lote 9 de la manzana 26, de la Urbanización Manta 2000, del sitio barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con un área de 423,44m2. Oficio No. MTA-DSCC-OFI-210620220856 Manta, 21 de junio del 2022

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| AUTORIDAD COMPETENTE | GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA | | MANTA |
| PROPIETARIO | FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN | DIVORCIADO(A) | MANTA |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro: | Número de Inscripciones: |
|---|---|
| COMPRA VENTA | 3 |
| FIDEICOMISO | 3 |
| OFICIOS RECIBIDOS | 1 |
| PLANOS | 1 |
| **Total Inscripciones >>** | **8** |

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

**Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.**
**Emitido el 2022-11-11**
**Elaborado por Servicio en línea**
**A petición de : FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN**
**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035093 certifico hasta el día 2022-11-11, la Ficha Registral Número: 29576.**

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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**
**Registrador de la Propiedad**

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



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)

2 7 8 8 9 1 U 1 K Z 2 E F

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

**N° 042022-061795**
**N° ELECTRÓNICO** : 218200

***Fecha:*** *2022-04-05*
*El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:*

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**
**El predio de la clave:** 1-11-44-24-000
**Ubicado en:** MZ-26 LT.09 URB. MANTA 2000

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**
**Área Según Escritura:** 423.44 $m^2$

**PROPIETARIOS**

| Documento | Propietario |
|---|---|
| 1301599500 | **FLORES FIORAVANTI-JERVIN JOHN** |

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

| | |
|---|---|
| **TERRENO:** | 64,405.22 |
| **CONSTRUCCIÓN:** | 111,370.94 |
| **AVALÚO TOTAL:** | 175,776.16 |
| **SON:** | CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES 16/100 |

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.
"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

*Este documento tiene una validez de 8 meses a partir de la fecha emitida*
***Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022***

Código Seguro de Verificación (CSV)
162454LXVWKAM

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

***Fecha de generación de documento: 2022-11-11 11:42:31***

N° 112022-079398
Manta, viernes 11 noviembre 2022

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

Dr. Diego Chamorro Padrosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA

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 **FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN** con cédula de ciudadanía No. **1301599500.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*
***Fecha de expiración: domingo 11 diciembre 2022***

Código Seguro de Verificación (CSV)
180194LO7BROP

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° 112022-079423
Manta, viernes 11 noviembre 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
**CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-11-44-24-000 perteneciente a FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN con C.C. 1301599500 ubicada en MZ-26 LT.09 URB. MANTA 2000 BARRIO OTRAS AREAS PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $175,776.16 CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES 16/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*
***Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022***

Código Seguro de Verificación (CSV)
180219KVTB5OA

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

Siego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

# CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

## CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

| Nº PAGO | FECHA DE EMISION | FECHA DE PAGO | Nº TITULO DE CREDITO | PERIODO |
|---|---|---|---|---|
| 118316 | 2022/11/11 13:33 | 11/11/2022 01:33:00p. m. | 792597 | **2022/11/11** |

**A FAVOR DE** **FLORES FIORAVANTI JERVIN JOHN C.I.: 1301599500**

MANTA

**CERTIFICADO Nº 8891**

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

| RUBROS DEL TITULO | ADICIONALES | | DETALLE DEL PAGO |
|---|---|---|---|
| DE SOLVENCIA | $ 3 (+)SUB-TOTAL (1) | 3.00 | (+)SUB-TOTAL (2) |

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

USD 3.00

**DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/12/11**

| | | | |
|---|---|---|---|
| SUBTOTAL 1 | 3.00 | TOTAL SUBTOTAL 2 | 3.00 |

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

CUENCA VINCES MARIA VERONICA
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

**TITULO ORIGINAL**

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la Escritura Pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO FLORES" QUE OTORGA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA A FAVOR DE JERVIN JOHN FLORES FIORAVANTI.** – Firmada y sellada en Manta, a los veintinueve (29) días del mes de noviembre del dos mil veintidós (2.022). –

**DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA**
**NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA.**

Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA