

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: 2

Número de Repertorio: 811

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

1.- Con fecha dos de Febrero 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 2 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1304526427	ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ	PROPIETARIO
1304008509	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO DUPLEX 3 (PB+PA	1341904014	79403	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO DUPLEX 2 (PL BAJA	1341904013	79402	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO DUPLEX 1(PL BAJA+	1341904012	79400	PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTACIONAMIENTO P4	1341904011	79399	PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTACIONAMIENTO P3	1341904010	79398	PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTACIONAMIENTO P2	1341904009	79397	PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTACIONAMIENTO P1	1341904008	79396	PROPIEDAD HORIZONTAL
BODEGA 4	1341904007	79395	PROPIEDAD HORIZONTAL
BODEGA 3	1341904006	79394	PROPIEDAD HORIZONTAL
BODEGA 2	1341904005	79393	PROPIEDAD HORIZONTAL
BODEGA 1	1341904004	79392	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO SERVICIO 2	1341904003	79391	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO SERVICIO 1	1341904002	79390	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 4	1341904001	79389	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1341904000	36797	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: miércoles, 02 febrero 2022

jueves, 03 febrero 2022

Fecha generación:



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 2/2

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 1 9 4 0 0 4 T O L T 5 Z L





Factura: 001-001-000004217



20221308007P00044

NOTARIO(A) MARIA BEATRIZ ORDOÑEZ ZAMBRANO

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308007P00044						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE ENERO DEL 2022, (12:58)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304008509	ECUATORIA NA	COMPARECIEN TE	
Natural	ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304526427	ECUATORIA NA	COMPARECIEN TE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:	CONDominio ALBOREA II, DE PROPIEDAD DE ECON. KLEPER NIWTON BOWEN VÉLEZ, EL CUAL SE CONSTITUYE ESPECÍFICAMENTE EN UN CONJUNTO DE VIVIENDA (DEPARTAMENTO), CUYO BIEN INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR, LOTE 14-04, PARROQUIA Y CANTÓN MANTA, CON UN ÁREA TOTAL DE 516,75M2.						
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							



CERTIFICACIÓN DE PLANOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20221308007P00044

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al (los) plano(s) original(es) que corresponde(n) a que me fue exhibido en original en 4 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 4 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 17 DE ENERO DEL 2022, (12:58).


NOTARIO(A) MARIA BEATRIZ ORDÓÑEZ ZAMBRANO

NOTARÍA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Dra. María Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



ESCRITURA DE DECLARATORIA DE
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 OTORGADA POR LOS CÒNYUGES
 SEÑORES KLEPER NIWTON BOWEN
 VELEZ Y GINA EMPERATRIZ ALCIVAR
 SALAZAR.



CUANTÍA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

20221308007P00044 . - En la ciudad de San Pablo de Manta del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí República del Ecuador; **HOY DÍA LUNES DIECISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS**; ante mí, DOCTORA **MARÍA BEATRIZ ORDÓÑEZ ZAMBRANO**, NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA DEL CANTÓN, con funciones prorrogadas mediante acción de Personal número 0507- DNTH- dos mil veintiuno-JT de fecha veinticuatro de marzo del dos mil veintiuno, conforme a la Resolución 018-2021 de dos de marzo del 2021 emitida por el Consejo Nacional de la Judicatura, comparecen por sus propios derechos y por la sociedad conyugal que representan los cónyuges señores **KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ** ecuatoriano, mayor de edad, portador de su cédula de ciudadanía C.C. 1304008509 , domiciliado en Portoviejo y de tránsito por esta ciudad con dirección: Ciudadela. del Maestro, Calle

Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
 NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
 DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

Educadores y Amigos, Correo: kmbowen@hotmail.com y teléfono móvil # 0980724448 y **GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR** ecuatoriana, mayor de edad, portadora de su cédula de ciudadanía # 1304526427 domiciliado en Portoviejo y de tránsito por esta ciudad con domicilio: ciudadela. del Maestro, Calle Educadores y Amigos, Portoviejo , con Móvil número : 0994871532 y Correo: ginaalcivar@hotmail.com; idóneos, capaces para contratar y poder obligarse recíprocamente, a quien de conocer personalmente doy fe. Bien instruidos de la naturaleza, resultados y efectos legales de esta escritura de **DECLARATORIA DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, a cuyo otorgamiento proceden con entera libertad y pleno conocimiento, para que sea elevada a escritura pública; la compareciente antes nombrada me entrega una minuta la misma que copiada textualmente dice lo siguiente: **SEÑORA NOTARIA:** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar la Declaratoria de Propiedad Horizontal, contenida en las cláusulas que se detallan a continuación: **PRIMERA .- COMPARECIENTES :** comparecen por sus propios derechos los cónyuges señores **KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ** ecuatoriano, mayor de edad, portador de su cédula de ciudadanía C.C. 1304008509 .- domiciliado en Portoviejo y de tránsito por esta ciudad con dirección: Cda. del Maestro, Calle Educadores y Amigos, Correo:

kmbowen@hotmail.com y teléfono móvil # 0980724448 y **GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR** ecuatoriana, mayor de edad, portadora de su cédula de ciudadanía # 1304526427 domiciliado en Portoviejo y de tránsito por esta ciudad con domicilio: Cdla. del Maestro, Calle Educadores y Amigos, Portoviejo , con Móvil: 0994871532 y Correo: ginaalcivar@hotmail.com quienes libres y voluntariamente convienen en la celebración y otorgamiento del presente instrumento público. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** 1) Mediante escritura pública celebrada en la Notaria Quinta del Cantón Manta, con fecha jueves, 03 septiembre 2020, debidamente inscrita el lunes, 07 septiembre 2020 el señor KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ adquirió en su estado actual de casado con la señora GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR a los señores ALVAREZ DUEÑAS BRYAN STEVEN y VENDEDOR ALVAREZ DUEÑAS BYRON RUBEN Un lote signado con el numero catorce -cero cuatro ubicado en la Urbanización ciudad del Mar. con una superficie de **516.75m2** circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **Frente: 13,07m mas 14,68m y vía 14. Atrás: 13,29m mas 7,15m y lotes No. 15-24 y 15-26. Derecho: 25,00m y lote No. 14-05. Izquierdo: 20,00m y lote 14-03 . y posee la clave catastral 1-34-19-04-000** SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN. 2.- Con fecha

miércoles, 01 diciembre 2021 y Número de Inscripción: 31 ; Número de Repertorio: 6123 se inscribe la RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2021-ALC-216 de fecha 18 de Noviembre del 2021, suscrita por el Ing. Emilio Macia Loor, Coordinador General de Infraestructuras y Control Urbano, delegado del Alcalde de Manta, donde se resuelve aprobar al Régimen de Propiedad Horizontal del **Condominio ALBOREA II**, de propiedad de Econ. Kleper Niwton Bowen Vélez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (departamento), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con un área total de **516,75m²**. Oficio No. MTA-DSGC-OFI-191120211401 Manta, 19 de noviembre del 2021. **3)** Sobre este bien raíz, sus propietarios han planificado y está construido un edificio para ser considerado dentro del régimen de propiedad horizontal; para este efecto han obtenido del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, la declaratoria de propiedad horizontal constante del oficio número MTA-DSGC-OFI-191120211401 Manta, 19 de noviembre del 2021. y RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2021-ALC-216 de fecha 18 de Noviembre del 2021, que se agregan como documentos habilitantes. **TERCERA.-**

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: a) El terreno donde se implanta el "CONDOMINIO ALBOREA II" se encuentra libre de

gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral No. 1-34-19-04-000 , se ubica en el lote # 14-04 de la urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía 14 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta, el lote de terreno presenta las siguientes medidas y linderos: Frente (Oeste): 13,07m. + 14,68m.- lindera vía 14 .- Atrás (Este): 13,29m. + 7,15m.- lindera lotes 15-24 y 15-26 .- Costado Derecho (Norte): 25,00m.- lindera lote 14-05 .- Costado Izquierdo (Sur): 20,00m.- lindera lote 14-03 .- Área: 516,75m².. **CUARTA.- DECLARATORIA**

DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Con los antecedentes que quedan señalados, el señor KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ y su cónyuge la señora **GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR** por sus propios derechos en forma libre y voluntaria, declaran que se someten bajo el régimen de Propiedad Horizontal al "CONDominio **ALBOREA II**" En consecuencia las ventas, gravámenes o cualquier otra forma de transferir o limitar al dominio de las viviendas se sujetaran a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y Reglamento Interno de copropiedad que también se adjunta a esta escritura, como documento habilitante. **LA DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO ES LA SIGUIENTE:** El "CONDominio **ALBOREA II**" tres plantas que son: Planta Baja y Primera y Segunda Planta Alta; y de las áreas comunes de circulación

Ura. María Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SEPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

peatonal y vehicular 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 enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Piso: Cerámica o similar.
- Instalaciones eléctricas: Empotradas.
- Instalaciones sanitarias: Empotradas.
- Ventanas: Aluminio y vidrio grises.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado y metálica.
- Puertas: Madera.

ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS:

PLANTA BAJA: Ubicado sobre el nivel +0,18 del condominio sobre el cual se han planificado tres departamentos, cuatro bodegas y cuatro estacionamientos, más su respectiva área común.

DEPARTAMENTO 4 (144,27m²) Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Patio - Lavandería, Terraza, dos Dormitorios, dos y medio Baños, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Baja y espacio aéreo en 144,27m² .- Por abajo: lindera con terreno condominio en 144,27m² .- Por el Oeste: lindera con área común en 8,25m. Por el Este: lindera con limite Planta baja, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,20m.,

desde este punto continua hacia el Sureste en 0,95m. Por el Norte: lindera con limite Panta baja en 16,95m. Por el Sur: lindera con área común, Bodegas 3, 4 y 1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,20m.- desde este punto gira hacia el Sur en 2,35m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 4,35m., desde este punto continua hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,85m., desde este punto gira hacia el Este en 2,20m. Área: 144,27m² .- **DEPARTAMENTO SERVICIO 1 (66,84m²)** .- Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala-Comedor-Cocina-Lavandería, un Dormitorio, uno y medio Baños y Patio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Baja y espacio aéreo en 66,84m² . Por abajo: lindera con terreno condominio en 66,84m² . Por el Oeste: lindera con área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,35m., desde este punto gira hacia el Este en 0,55m.- desde este punto gira hacia el Sur en 2,15m. Por el Este: lindera con limite planta baja en 4,50m. Por el Norte: lindera con área común y Bodega 2 en 14,85m. Por el Sur: lindera con Departamento Servicio 2 en 14,85m. Área: 66,84m².- **DEPARTAMENTO SERVICIO 2 (71,41m²)** Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala-Comedor-Cocina-Lavandería, un


Jra. María Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

Dormitorio, uno y medio Baños y Patio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Baja y espacio aéreo en 71,41m² . Por abajo: lindera con terreno condominio en 71,41m² .- Por el Oeste: lindera con área común en 4,60m. Por el Este: lindera con limite planta baja en 4,95m. Por el Norte: lindera con Departamento Servicio 1 en 14,85m. Por el Sur: lindera con limite planta baja en 14,95m. Área: 71,41m² .-

3.1.4.- BODEGA 1 (3,08m²) Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con cubierta en 3,08m² .- Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,08m² .- Por el Oeste: lindera con área común en 1,30m. Por el Este: lindera con limite planta baja en 1,35m. Por el Norte: lindera con Departamento 4 en 2,20m. Por el Sur: lindera con Bodega 2 en 2,50m. Área: 3,08m² .-

BODEGA 2 (3,91m²) . Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con cubierta en 3,91m² .- Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,91m² . Por el Oeste: lindera con área común en 1,45m. Por el Este: lindera con limite planta baja en 1,50m. Por el Norte: lindera con Bodega 1 en 2,50m. Por el Sur: lindera con Departamento Servicio 1 en 2,80m. Área: 3,91m² .

BODEGA 3 (3,41m²) . Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las

siguientes medidas y linderos: Por arriba : lindera con Departamento Duplex 2 Plana Baja en 3,41m² Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,41m² Por el Oeste: lindera con área común en 2,20m. Por el Este: lindera con Bodega 4 en 2,20m. Por el Norte: lindera con área común en 1,55m. Por el Sur: lindera con área común en 1,55m. Área: 3,41m² .- **BODEGA 4**

(2,62m²) . Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento Duplex Planta Baja en 2,62m² .- Por abajo: lindera con terreno condominio en 2,62m² Por el Oeste: lindera con Bodega 3 en 2,05m. Por el Este: lindera con área común en 1,60m. Por el Norte: lindera con Departamento 4 en 1,50m. Por el Sur: lindera con área común en 1,45m. Área:

2,62m² **ESTACIONAMIENTO P1 (12,50m²)** Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con espacio aéreo en 12,50m² Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m² .- Por el Oeste lindera con área común en 2,50m. Por el Este: lindera con área común en 2,50m. Por el Norte: lindera con área común en 5,00m. Por el Sur: lindera con Estacionamiento P2 en 5,00m. Área: 12,50m² .- **ESTACIONAMIENTO P2 (11,875m²)** Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las


Dra. María Beatriz Ordóñez Zambra
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DE CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,875m² .- Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,875m² .- Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m. Por el Este: lindera con área común en 2,50m. Por el Norte: lindera con Estacionamiento P1 en 4,75m. Por el Sur: lindera con área común y Estacionamiento P3 en 4,75m. Área: 11,875m² .-

ESTACIONAMIENTO P3 (11,25m²) Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,25m² .- Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,25m² .- Por el Oeste lindera con área común en 2,50m. Por el Este: lindera con área común en 2,50m. Por el Norte: lindera con Estacionamiento P2 en 4,50m. Por el Sur: lindera con área común en 4,50m. Área: 11,25m²

ESTACIONAMIENTO P4 (11,25m²) . Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,25m² .- Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,25m² .- Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m. Por el Este: lindera con área común en 2,50m. Por el Norte: lindera con área común en 4,50m. Por el Sur: lindera con área común en 4,50m. Área: 11,25m².- **PRIMERA PLANTA ALTA:**

Ubicado sobre el nivel +3,18 del condominio sobre el cual se han planificado las plantas bajas de tres departamentos, más su respectiva área común. **DEPARTAMENTO DUPLEX 1** Planta Baja (128,44m²) Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, uno y medio Baños, Escaleras, una Terraza y un Dormitorio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Alta en 128,44m² . Por abajo: lindera con Departamento 4, área común y Estacionamientos P1, P2 y P3 en 128,44m² Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamientos P1, P2 y P3 en 8,55m. Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 4: patio y cubierta en 8,25m. Por el Norte: lindera con limite primera planta alta en 15,60m. Por el Sur: lindera con vacío hacia área común, Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Este en 8,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Este en 4,20m. Área: 128,44m² .- - **DEPARTAMENTO DUPLEX 2** Planta Baja (66,17m²) Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, medio Baño, Escaleras y una Terraza, se


 Dra. María Eugenia Grijalva Zumbado
ABOGADA
 NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
 DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Alta en 66,17m² . Por abajo: lindera con área común en 66,17m² . Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamientos P4 y área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,85m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,65m. Por el Este: lindera con área común en 5,40m. Por el Norte: lindera con área común y Departamento Duplex 1 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sureste en 1,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sureste en 2,25m. Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y Departamento Duplex 3 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia Este en 7,60m. Área: 66,17m² . **DEPARTAMENTO DUPLEX 3** Planta Baja (118,34m²) . Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, uno y medio Baños, Escaleras, una Terraza y un Dormitorio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Alta en 118,34m² Por abajo: lindera con Departamentos

Servicios 1 y 2 en 118,34m² . Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 6,85m. Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento Servicio 1 y 2: patio y cubierta, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,10m. + 4,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m. Por el Norte: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,95m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Este en 4,95m. Por el Sur: lindera con limite primera planta alta en 14,00m.

Área: 118,34m².- **SEGUNDA PLANTA ALTA:** Ubicado sobre el nivel +6,18 del condominio sobre el cual se han planificado las plantas altas de tres departamentos. **DEPARTAMENTO DUPLEX 1 Planta Alta (102,59m²)** Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala familiar, dos Dormitorios, dos Baños, Escaleras, dos Terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con cubierta condominio en 102,59m² .- Por abajo: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Baja en 102,59m² .- Por el Oeste lindera con vacío hacia Departamento Duplex 1 Planta Baja y vacío hacia Estacionamientos P1, P2 y P3, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,20m.,

Dr. Mario Bedoya Ordóñez Sambrano
ABOGADO
 NOTARIA PÚBLICA SEPTIMA
 DEL CANTÓN NANTA - MANABÍ - ECUADOR

desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,75m. Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 4: patio y cubierta en 8,25m. Por el Norte: lindera con limite segunda planta alta en 7,10m. Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y Departamento Duplex 2 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia Este en 4,00m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 1.95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m., desde este punto gira hacia el Este en 4,70m. Área: 102,59m².- **DEPARTAMENTO DUPLEX 2 Planta Alta** (77,04m²) Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Baños, Escaleras, dos Dormitorios y una Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 77,04m² .- Por abajo: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común en 77,04m² . Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamiento P4 y área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,85m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde

este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,65m. Por el Este: lindera con limite segunda planta alta en 4,05m. Por el Norte: lindera con área común y Departamento Duplex 1 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sureste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m., desde este punto gira hacia el Este en 3,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m., desde este punto gira hacia el Este en 4,70m. Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y hacia Departamento Duplex 2 Planta Baja y Departamento Duplex 3 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia Este en 5,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m., desde este punto giras hacia el Este en 5,05m. Área: 77,04m² .- **DEPARTAMENTO DUPLEX 3 Planta Alta (90,20m²)** Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Dormitorios, dos Baños, Escaleras y dos Terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 90,20m² .- Por abajo: lindera con Departamento Duplex Planta Baja en 90,20m² .- Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,75m.,

C. Ochoa
 Dra. María Beatriz Ordóñez Zambrano
A B O G A D A
 NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
 DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

desde este punto gira hacia el Oeste en 0,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,05m. Por el Este: lindera con vacío hacia Departamentos Servicio 1 y 2: patio y cubierta, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0,75m. + 4,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Este en 3,75m. Por el Norte: lindera con Departamento Dúplex 2 Planta Alta en 11,95m. Por el Sur: lindera con vacío hacia Departamento Duplex 3 Planta Baja y limite segunda planta alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el Este en 3,80m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m, desde este punto gira hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m., desde este punto gira hacia el Este en 5,50m. Área: 90,20m² .- **QUINTA : CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL y ÁREA DE TERRENO. CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.**

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

PLANTA	NIVE L	AREA VENDIBLE m ²	AREA COMUN m ²	AREA TOTAL m ²
PLANTA BAJA	-0,18	342,42	174,33	516,75
1ra PLANTA ALTA	+3,18	312,95	17,00	329,95
2da PLANTA ALTA.	+6,18	269,83	0,00	269,83

TOTAL		925,20	191,33	1.116,53
-------	--	--------	--------	----------

Las AREAS GENERALES DEL "CONDOMINIO ARBOREA II" son :

Área Total de terreno 516,75 m² .- Total, de construcción. 1.116,53

m² .- Total, de Área Común: 191,33 m² Área Neta Vendible: 925,20 m²

CUATRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS	NETA (m ²)	ALICUOTA %	TERRENO (m ²)	COMUN (m ²)	TOTAL (m ²)
CONDOMINIO ALBOREA II					
Departamento 4	144,27	0,1559	80,56	29,83	174,10
Departamento Servicio 1	66,84	0,0722	37,31	13,81	80,65
Departamento Servicio 2	71,41	0,0772	39,89	14,77	86,18
Bodega 1	3,08	0,0033	1,71	0,63	3,71
Bodega 2	3,91	0,0042	2,17	0,80	4,71
Bodega 3	3,41	0,0038	1,96	0,73	4,14
Bodega 4	2,62	0,0028	1,45	0,54	3,16
Estacionamiento P1	12,50	0,0135	6,98	2,58	15,08
Estacionamiento P2	11,88	0,0128	6,61	2,45	14,33
Estacionamiento P3	11,25	0,0122	6,30	2,33	13,58
Estacionamiento P4	11,25	0,0122	6,30	2,33	13,58
Departamento Duplex 1 P.B.	128,44	0,1388	71,72	26,56	155,00
Departamento Duplex 1 P.A.	102,59	0,1109	57,31	21,22	123,81
Departamento Duplex 2 P.B.	66,17	0,0715	36,95	13,68	79,85
Departamento Duplex 2 P.A.	77,04	0,0833	43,05	15,94	92,98
Departamento Duplex 3 P.B.	118,34	0,127	66,09	24,47	142,81
Departamento Duplex 3 P.A.	90,20	0,0975	50,38	18,65	108,85
TOTAL GENERAL =	925,20	1,0000	516,75	191,33	1.116,53

Ver
Dra. María Beatriz Ovando Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SEPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

QUINTA.- DOCUMENTOS HABILITANTES: Se acompaña para la debida formalización de esta escritura pública: Certificado de Solvencia del Registro de la Propiedad, Certificado de Solvencia del Cuerpo de Bomberos de Manta, Certificado de Solvencia Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2021-ALC-216 de fecha 18 de Noviembre del 2021, suscrita por el Ing. Emilio Macia Loor, Coordinador General de Infraestructuras y Control Urbano, delegado del Alcalde de Manta, donde se resuelve aprobar al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio ALBOREA II, de propiedad de Econ. Kleper Niwton Bowen Vélez, y Oficio No. MTA-DSGC-OFI-191120211401 Manta, 19 de noviembre del 2021, el cuadro de áreas y alícuotas, el reglamento interno de copropiedad y administración, y los planos debidamente aprobados que se protocolizan con esta fecha.

SEXTA.- ACEPTACION: Los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes el presente instrumento, por cuanto se encuentra hecho en seguridad de sus intereses. Sírvase usted Señor Notario agregar las demás cláusulas de estilo y expresiones de rigor para dar firmeza y validez a esta clase de contratos. – f) Dr. Tito Mendoza. Matrícula 13-2009-236.- FORO DE ABOGADOS CONSEJO NACIONAL JUDICATURA. “Hasta aquí la minuta. Los otorgantes se afirman y ratifican en el contenido íntegro de la minuta

preinserta la misma que la elevan a escritura pública para que surta todos los efectos legales declarados en ella. Leída que le fue la presente íntegramente a los otorgantes de principio a fin, en alta y clara voz por mí LA NOTARIA quien por hallarla conforme en todos y cada uno de sus partes, se afirman, ratifican al pie del presente documento en unidad de acto, conmigo la Notaria Pública Séptima del Cantón Manta que da **Fe.-**



KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ
C.C. 1304008509




GINA EMPERATRIZ ALCIVAR SALAZAR
C.C. # 1304526427



LA NOTARIA



Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambraño
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambraño
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



SE OTORGÒ ANTE MI Y EN FÈ DE ELLO, CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE LA SELLO Y FIRMO EN MANTA EL MISMO DIA Y FECHA DE SU CELEBRACIÓN.

LA NOTARIA



CONDOMINIO ALBOREA II



CONDOMINIO
ALBOREA II

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AGOSTO 2021



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO





1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA
DEPARTAMENTO, ESTACIONAMIENTO Y BODEGA

4. INFORMACION PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el condominio, perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del condominio.

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 condominio, 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 condominio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el departamento 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:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del condominio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el condominio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas y hall.
- c) La estructura o elementos resistentes del condominio.
Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- d) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- e) Las fachadas del condominio y sus caras exteriores.
- f) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
- g) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable.
- h) Todo el sistema de agua potable del condominio.
- i) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- j) Todas las demás partes y elementos del condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total del 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 con el avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del condominio.



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ y GINA ALCIVAR son propietarios del CONDOMINIO ARBOREA II 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 de propiedad de los señores Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Alcívar, en el que se encuentra implantado el CONDOMINIO ALBOREA II posee la clave catastral 1-34-19-04-000 y corresponde al lote # 14-04 de la urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía 14 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta, el lote de terreno presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Oeste): 13,07m. + 14,68m.- lindera vía 14

Atrás (Este): 13,29m. + 7,15m.- lindera lotes 15-24 y 15-26

Costado Derecho (Norte): 25,00m.- lindera lote 14-05

Costado Izquierdo (Sur): 20,00m.- lindera lote 14-03

Área: 516,75m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de tres plantas que son: Planta Baja y Primera y Segunda Planta Alta; y de las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular 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 enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica o similar
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio y vidrio grises
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado y metálica.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS:

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el nivel +0,18 del condominio sobre el cual se han planificado tres departamentos, cuatro bodegas y cuatro estacionamientos, más su respectiva área común.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 4 (144,27m²)

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

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Baja y espacio aéreo en 144,27m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 144,27m²

Por el Oeste: lindera con área común en 8,25m.

Por el Este: lindera con límite Planta baja, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,20m., desde este punto continua hacia el Sureste en 0,95m.

Por el Norte: lindera con límite Planta baja en 16,95m.

Por el Sur: lindera con área común, Bodegas 3, 4 y 1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,20m.- desde este punto gira hacia el Sur en 2,35m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 4,35m., desde este punto continua hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,85m., desde este punto gira hacia el Este en 2,20m.

Área: 144,27m²



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



3.1.2.- DEPARTAMENTO SERVICIO 1 (66,84m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala-Comedor-Cocina-Lavandería, un Dormitorio, uno y medio Baños y Patio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Baja y espacio aéreo en 66,84m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 66,84m2
Por el Oeste: lindera con área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,35m., desde este punto gira hacia el Este en 0,55m.- desde este punto gira hacia el Sur en 2,15m.
Por el Este: lindera con limite planta baja en 4,50m.
Por el Norte: lindera con área común y Bodega 2 en 14,85m.
Por el Sur: lindera con Departamento Servicio 2 en 14,85m.
Área: 66,84m2

3.1.3.- DEPARTAMENTO SERVICIO 2 (71,41m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala-Comedor-Cocina-Lavandería, un Dormitorio, uno y medio Baños y Patio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Baja y espacio aéreo en 71,41m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 71,41m2
Por el Oeste: lindera con área común en 4,60m.
Por el Este: lindera con limite planta baja en 4,95m.
Por el Norte: lindera con Departamento Servicio 1 en 14,85m.
Por el Sur: lindera con limite planta baja en 14,95m.
Área: 71,41m2

3.1.4.- BODEGA 1 (3,08m2)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta en 3,08m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,08m2
Por el Oeste: lindera con área común en 1,30m.
Por el Este: lindera con limite planta baja en 1,35m.
Por el Norte: lindera con Departamento 4 en 2,20m.
Por el Sur: lindera con Bodega 2 en 2,50m.
Área: 3,08m2

3.1.5.- BODEGA 2 (3,91m2)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta en 3,91m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,91m2
Por el Oeste: lindera con área común en 1,45m.
Por el Este: lindera con limite planta baja en 1,50m.
Por el Norte: lindera con Bodega 1 en 2,50m.
Por el Sur: lindera con Departamento Servicio 1 en 2,80m.
Área: 3,91m2

3.1.6.- BODEGA 3 (3,41m2)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 2 Plana Baja en 3,41m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,41m2
Por el Oeste: lindera con área común en 2,20m.
Por el Este: lindera con Bodega 4 en 2,20m.
Por el Norte: lindera con área común en 1,55m.
Por el Sur: lindera con área común en 1,55m.
Área: 3,41m2

3.1.7.- BODEGA 4 (2,62m2)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDominio ALBorea II



Por arriba: lindera con Departamento Duplex Planta Baja en 2,62m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 2,62m2
Por el Oeste: lindera con Bodega 3 en 2,05m.
Por el Este: lindera con área común en 1,60m.
Por el Norte: lindera con Departamento 4 en 1,50m.
Por el Sur: lindera con área común en 1,45m.
Área: 2,62m2

3.1.8.- ESTACIONAMIENTO P1 (12,50m2)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m.
Por el Este: lindera con área común en 2,50m.
Por el Norte: lindera con área común en 5,00m.
Por el Sur: lindera con Estacionamiento P2 en 5,00m.
Área: 12,50m2

3.1.9.- ESTACIONAMIENTO P2 (11,875m2)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,875m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,875m2
Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m.
Por el Este: lindera con área común en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento P1 en 4,75m.
Por el Sur: lindera con área común y Estacionamiento P3 en 4,75m.
Área: 11,875m2

3.1.10.- ESTACIONAMIENTO P3 (11,25m2)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,25m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,25m2
Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m.
Por el Este: lindera con área común en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento P2 en 4,50m.
Por el Sur: lindera con área común en 4,50m.
Área: 11,25m2

3.1.11.- ESTACIONAMIENTO P4 (11,25m2)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,25m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,25m2
Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m.
Por el Este: lindera con área común en 2,50m.
Por el Norte: lindera con área común en 4,50m.
Por el Sur: lindera con área común en 4,50m.
Área: 11,25m2

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +3,18 del condominio sobre el cual se han planificado las plantas bajas de tres departamentos, más su respectiva área común.

3.2.1.- DEPARTAMENTO DUPLEX 1 Planta Baja (128,44m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, uno y medio Baños, Escaleras, una Terraza y un Dormitorio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Alta en 128,44m2



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



Por abajo: lindera con Departamento 4, área común y Estacionamientos P1, P2 y P3 en 128,44m²
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamientos P1, P2 y P3 en 8,55m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 4: patio y cubierta en 8,25m.
Por el Norte: lindera con límite primera planta alta en 15,60m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área común, Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Este en 8,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Este en 4,20m.
Área: 128,44m²

3.2.2.- DEPARTAMENTO DUPLEX 2 Planta Baja (66,17m²)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, medio Baño, Escaleras y una Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Alta en 66,17m²
Por abajo: lindera con área común en 66,17m²
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamientos P4 y área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,85m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,65m.
Por el Este: lindera con área común en 5,40m.
Por el Norte: lindera con área común y Departamento Duplex 1 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sureste en 1,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sureste en 2,25m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y Departamento Duplex 3 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia Este en 7,60m.
Área: 66,17m²

3.2.3.- DEPARTAMENTO DUPLEX 3 Planta Baja (118,34m²)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, uno y medio Baños, Escaleras, una Terraza y un Dormitorio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Alta en 118,34m²
Por abajo: lindera con Departamentos Servicios 1 y 2 en 118,34m²
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 6,85m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento Servicio 1 y 2: patio y cubierta, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,10m. + 4,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m.
Por el Norte: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,95m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Este en 4,95m.
Por el Sur: lindera con límite primera planta alta en 14,00m.
Área: 118,34m²

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +6,18 del condominio sobre el cual se han planificado las plantas altas de tres departamentos.

3.3.1.- DEPARTAMENTO DUPLEX 1 Planta Alta (102,59m²)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala familiar, dos Dormitorios, dos Baños, Escaleras, dos Terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta condominio en 102,59m²
Por abajo: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Baja en 102,59m²
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Departamento Duplex 1 Planta Baja y vacío hacia Estacionamientos P1, P2 y P3, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,75m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 4: patio y cubierta en 8,25m.
Por el Norte: lindera con límite segunda planta alta en 7,10m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y Departamento Duplex 2 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia Este en 4,00m.



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 1,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m., desde este punto gira hacia el Este en 4,70m.

Área: 102,59m²

3.3.2.- DEPARTAMENTO DUPLEX 2 Planta Alta (77,04m²)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Baños, Escaleras, dos Dormitorios y una Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 77,04m²

Por abajo: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común en 77,04m²

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamiento P4 y área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,85m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,65m.

Por el Este: lindera con límite segunda planta alta en 4,05m.

Por el Norte: lindera con área común y Departamento Duplex 1 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sureste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m., desde este punto gira hacia el Este en 3,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m., desde este punto gira hacia el Este en 4,70m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y hacia Departamento Duplex 2 Planta Baja y Departamento Duplex 3 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Este en 5,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 5,05m.

Área: 77,04m²

3.3.3.- DEPARTAMENTO DUPLEX 3 Planta Alta (90,20m²)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Dormitorios, dos Baños, Escaleras y dos Terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 90,20m²

Por abajo: lindera con Departamento Duplex Planta Baja en 90,20m²

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,05m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Departamentos Servicio 1 y 2: patio y cubierta, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0,75m. + 4,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Este en 3,75m.

Por el Norte: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Alta en 11,95m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia Departamento Duplex 3 Planta Baja y límite segunda planta alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el Este en 3,80m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m, desde este punto gira hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m., desde este punto gira hacia el Este en 5,50m.

Área: 90,20m²

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m ²	AREA COMUN m ²	AREA TOTAL m ²
PLANTA BAJA	-0,18	342,42	174,33	516,75
1ra PLANTA ALTA	+3,18	312,95	17,00	329,95
2da PLANTA ALTA.	+6,18	269,83	0,00	269,83
TOTAL		925,20	191,33	1.116,53

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 516,75 m²

4.2.2. Total, de construcción: 1.116,53 m²

4.2.3. Total, de Área Común: 191,33 m²

4.2.4. Área Neta Vendible: 925,20 m².

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO 09/100

FECHA 24 NOV 2021 HORA:

Figia Daver

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

1. El espacio en blanco es un elemento esencial de la comunicación visual.

2. El espacio en blanco ayuda a organizar la información y a mejorar la legibilidad.

3. El espacio en blanco es una herramienta poderosa para crear un diseño atractivo y profesional.

CONDOMINIO ALBOREA II



5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS	NETA (m ²)	ALICUOTA %	TERRENO (m ²)	COMUN (m ²)	TOTAL (m ²)
CONDOMINIO ALBOREA II					
Departamento 4	144,27	0,1559	80,56	29,83	174,10
Departamento Servicio 1	66,84	0,0722	37,31	13,81	80,65
Departamento Servicio 2	71,41	0,0772	39,89	14,77	86,18
Bodega 1	3,08	0,0033	1,71	0,63	3,71
Bodega 2	3,91	0,0042	2,17	0,80	4,71
Bodega 3	3,41	0,0038	1,96	0,73	4,14
Bodega 4	2,62	0,0028	1,45	0,54	3,16
Estacionamiento P1	12,50	0,0135	6,98	2,58	15,08
Estacionamiento P2	11,88	0,0128	6,61	2,45	14,33
Estacionamiento P3	11,25	0,0122	6,30	2,33	13,58
Estacionamiento P4	11,25	0,0122	6,30	2,33	13,58
Departamento Duplex 1 P.B.	128,44	0,1388	71,72	26,56	155,00
Departamento Duplex 1 P.A.	102,59	0,1109	57,31	21,22	123,81
Departamento Duplex 2 P.B.	66,17	0,0715	36,95	13,68	79,85
Departamento Duplex 2 P.A.	77,04	0,0833	43,05	15,94	92,98
Departamento Duplex 3 P.B.	118,34	0,127	66,09	24,47	142,81
Departamento Duplex 3 P.A.	90,20	0,0975	50,38	18,65	108,85
TOTAL GENERAL =	925,20	1,0000	516,75	191,33	1.116,53

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 4	15,59%
DEPARTAMENTO SERVICIO 1	7,22%
DEPARTAMENTO SERVICIO 2	7,72%
ESTACIONAMIENTO P1	1,35%
ESTACIONAMIENTO P2	1,28%
ESTACIONAMIENTO P3	1,22%
ESTACIONAMIENTO P4	1,22%
BODEGA 1	0,33%
BODEGA 2	0,42%

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

FECHA: 24 NOV 2021

HORA: 09:40

Revisado
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No. 1775-2021-ALC-126

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



BODEGA 3	0,38%
BODEGA 4	0,28%
DEPARTAMENTO DUPLEX 1 (PB Y PA)	24,97%
DEPARTAMENTO DUPLEX 2 (PB Y PA)	15,48%
DEPARTAMENTO DUPLEX 3 (PB Y PA)	22,54%
TOTAL	100,00

7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO ALBOREA II, INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el condominio denominado ALBOREA II, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el predio de clave catastral # 1-34-19-04-000, lote # 14-04, ubicado en la vía 14 de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y la primera y segunda planta alta. Condominio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio ALBOREA II, 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 Condominio ALBOREA II, celebrada el día ... de del 2021, 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 CONDOMINIO ALBOREA II

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO ALBOREA II.- El Condominio está compuesto por un cuerpo principal de subsuelo, planta baja y una planta alta. La estructura del condominio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V. El condominio cuenta con un sistema de



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además, tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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

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

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

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del condominio ALBOREA II, y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte del GAD Municipal de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o patio, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la atención médica, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del condominio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



- 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 condominio ALBOREA II, las áreas de circulación exterior, escaleras, lobbys, y áreas verdes.

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del condominio ALBOREA II, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del condominio ALBOREA II, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se 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 condominio ALBOREA II, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del condominio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- 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 condominio, 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;



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



- 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 condominio;
- 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 condominio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

Art. 23.- 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 condominio.

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

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

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

CAPÍTULO 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;



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



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



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del condominio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al condominio.

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

Art. 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 condominio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

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

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

Art. 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 condominio.



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



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 condominio. En caso de que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

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

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

Art. 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;



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



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

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

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

Art. 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 concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

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

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.



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



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 condominio.

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 condominio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del edificio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del condominio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

- a) Administrar los bienes comunes del condominio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



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



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

CONDOMINIO ALBOREA II



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

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 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 condominio ALBOREA II, celebrada el de del 2021.

Arq. Francisco Moreira P.

SENESCYT No. R. 1015-02-296042

C.A.T. - M - 118

Arq. Francisco Moreira Palomeque
REGISTRO SENESCYT
RESPONSABLE TECNICO

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09/400

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No. 1771-2021-ALC-126



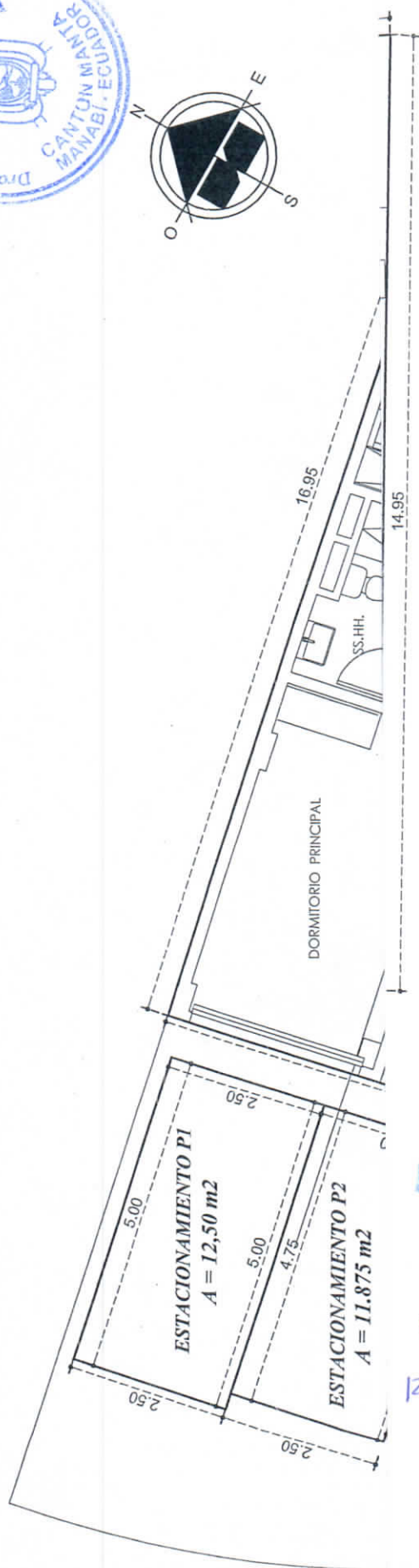
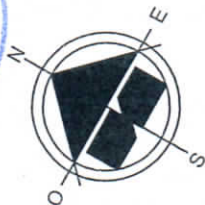
ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



PLANTA BAJA Nv. +0.18

ESCALA 1:100



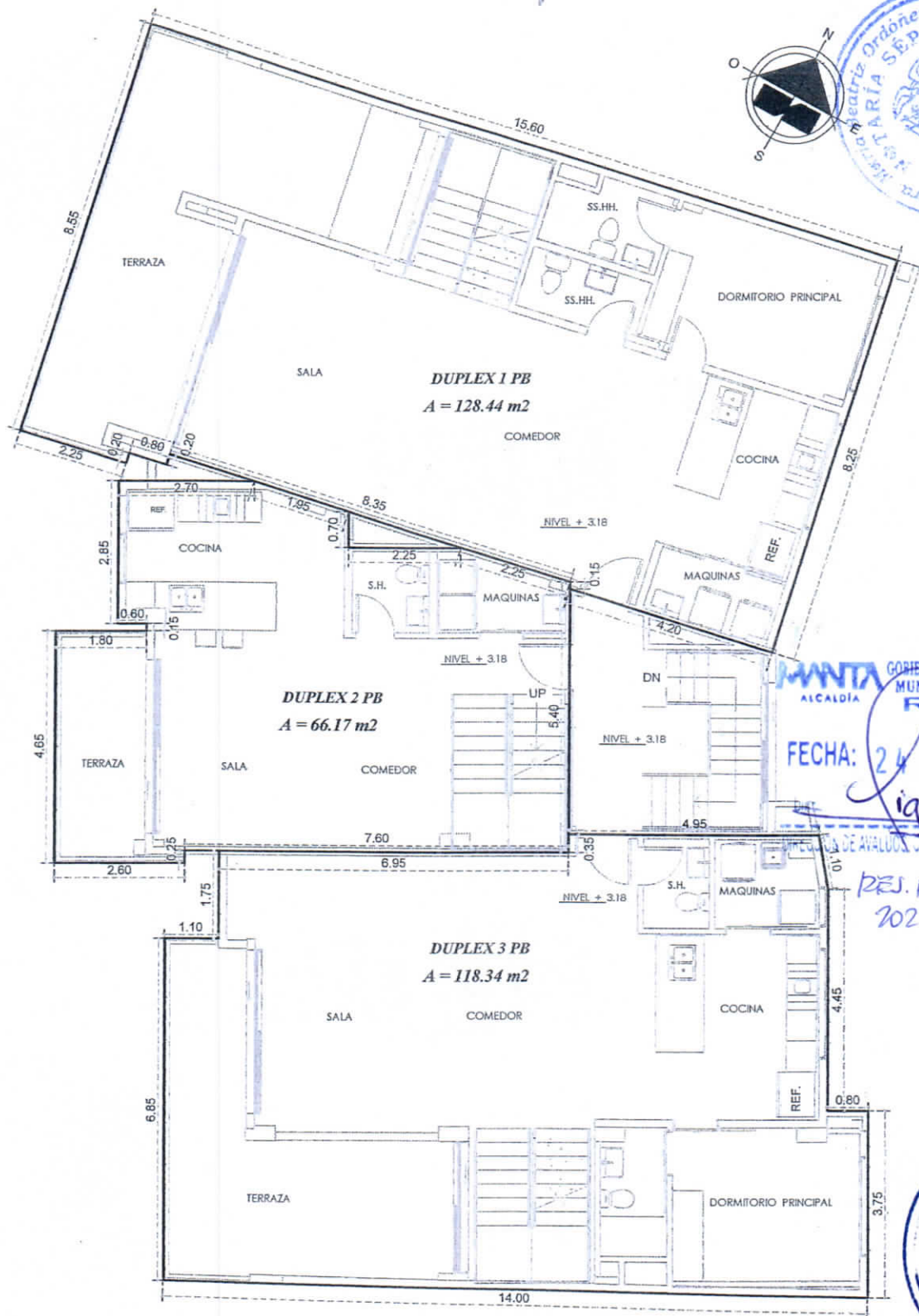
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09:400
DIRECCION DE AVALUOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REJ. EJEC. No. 1773-2021-
ALC-126

CONDominio ALBOREA II

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL	ESCALA: INDICADA
CONTIENE:	FECHA: AGOSTO / 2021
PLANTA BAJA N+0.18	FORMATO: A3
	LAMINA: 1
RESP. TECNICA: Arq. Francisco Moreira P. SENESCT No. R. 1015-02-296042 ARQ. FRANCISCO MOREIRA P.	UBICACION: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE 14 - 04 MANTA
PROPIETARIO:	

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



PRIMERA PLANTA ALTA

ESCALA 1:125

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

CONDOMINIO ALBOREA II

CONTIENE :

PRIMERA PLANTA ALTA
N+3.18

RESP. TECNICA :

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1015-02-296042
C.A.E. M-118
ARQ. FRANCISCO MOREIRA P.

PROPIETARIO :

UBICACION :

URBANIZACION
CIUDAD DEL MAR
LOTE 14 - 04
MANTA

ESCALA :

INDICADA

FECHA :

AGOSTO / 2021

FORMATO :

A4

LAMINA :

2



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
09/100
FECHA: 24 NOV 2021 HORA:
Figia Alvar
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC X6. MTA-
2021-ALC-126
Plus

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09/00
igic Alcor
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. N.º 117A -
2021-ALC-126

[Signature]



SEGUNDA PLANTA ALTA
ESCALA 1:125

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

CONDOMINIO ALBOREA II

CONTIENE :

SEGUNDA PLANTA ALTA
N+6.18

RESP. TÉCNICA :

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1015-02-296042
C.A.E. - M - 118

ARQ. FRANCISCO MOREIRA P.

PROPIETARIO :

UBICACION :

URBANIZACION
CIUDAD DEL MAR
LOTE 14 - 04
MANTA

ESCALA :

INDICADA

FECHA :

AGOSTO / 2021

FORMATO :

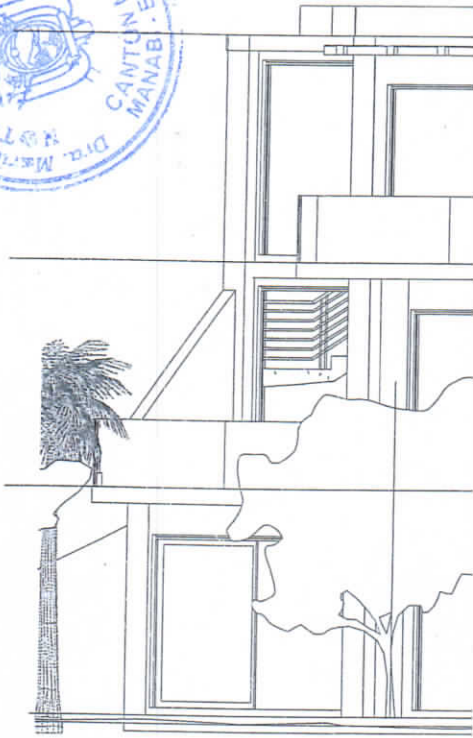
A4

LAMINA :

3

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09/00

Francisco Moreira P.

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No 177A-2021-
ALC-126



ACION

CALA S/E

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO ALBOREA II

ESCALA:	INDICADA
FECHA:	AGOSTO / 2021
FORMATO:	A3
LAMINA:	4

UBICACION:	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE 14 - 04 MANTA
------------	---

PROPIETARIO:	
--------------	--

RESP. TECNICA:	Arq. Francisco Moreira P. SENESCYT No. 1015-02-296042 C.A.E. M-118 ARQ. FRANCISCO MOREIRA P.
----------------	---

CONTIENE:	FACHADA PRINCIPAL CORTE ESQUEMATICO UBICACION
-----------	---

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Ficha Registral-Bien Inmueble

36797

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22001682

Certifico hasta el día 2022-01-14:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1341904000

Fecha de Apertura: martes, 11 septiembre 2012

Información Municipal:

Dirección del Bien: URBANIZACION llamada CIUDAD DEL MAR

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: Compraventa relacionada con el inmueble consistente en lote número CATORCE - CERO CUATRO, perteneciente a la URBANIZACION llamada CIUDAD DEL MAR, Ubicada en el Cantón Manta. Con las siguientes medidas y linderos: AREA TTOAL: 516,75m2

Frente: 13,07m mas 14,68m y vía 14.

Atras: 13,29m mas 7,15m y lotes No. 15-24 y 15-26.

Derecho: 25,00m y lote No. 14-05.

Izquierdo: 20,00m y lote 14-03

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN***RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	37 jueves, 28 septiembre 2006	1149	1149
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	24 jueves, 03 mayo 2007	1490	1552
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	54 martes, 25 septiembre 2007	2690	2714
PLANOS	PLANOS	2 viernes, 16 enero 2009	9	58
FIDEICOMISO	REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL	2 miércoles, 04 febrero 2009	26	57
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2972 martes, 23 octubre 2012	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1129 lunes, 07 septiembre 2020	0	0
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	31 miércoles, 01 diciembre 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 8] FIDEICOMISO

Inscrito el: jueves, 28 septiembre 2006

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Cantón Notaría: GUAYAS

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 julio 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Constituyentes aportan para la constitucion del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominando Fideicomiso Piedra Larga varios lotes de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA

BENEFICIARIO	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO IRMA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO JORGE DIONICIO	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[2 / 8] FIDEICOMISO

Inscrito el: jueves, 03 mayo 2007

Número de Inscripción : 24

Folio Inicial: 1490

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2049

Folio Final : 1552

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Cantón Notaría: GUAYAS

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 marzo 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un terreno signado con el Numero seis que tiene un area total de cincuenta y ocho mil seiscientos metros cuadrados (5, 86 hectareas)

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MERO JUAN JOSE	CASADO(A)	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[3 / 8] FIDEICOMISO

Inscrito el: martes, 25 septiembre 2007

Número de Inscripción : 54

Folio Inicial: 2690

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4682

Folio Final : 2714

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 agosto 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, quien procede a unificar los once lotes de terrenos adquiridos con fecha 28 de Septiembre del 2.006 y de acuerdo a lo establecido en la autorización de Unificación Numero 030-20007 otorgada por el Departamento de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta quedando sus medidas y linderos de la siguiente manera. POR EL FRENTE, seiscientos veinticuatro metros y lindera con la vía Manta-San Mateo. POR ATRÁS, setecientos dieciocho metros y lindera con la playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO; ciento ochenta y un metros mas veinte metros y lindera con camino de acceso a la playa. POR EL COSTADO IZQUIERDO, Seiscientos setenta y dos metros y lindera con el lote numero seis. Teniendo una superficie total de TRESCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 8] PLANOS

Inscrito el: viernes, 16 enero 2009

Número de Inscripción : 2

Folio Inicial: 9



Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 318

Folio Final : 58

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 octubre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Aprobación de la Urbanización Ciudad del Mar, Protocolización de los Planos y Protocolización del Acta de Entrega y Recepción, El Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Piedra Larga Dos, representados por Fiducia S.A., Administradora de fondos y Fideicomisos Mercantiles. Con fecha 16 de Junio del 2.010 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en el que liberan los lotes Signados como Lote V UMEX 4p-05 con un área de 1.736,88m2, Lote V- UMEX 4p-04 con un área de 1.842,92m2. Lote V- UMEX 4p-03 con un área de 2.100,08m2 y Lote V- UMEX 4p -02 con un área de 1.596,85m2 y quedan en garantía 5 lotes signados como 05-50A 10p -02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.135,64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2; 02-3C2p-08 de 831 ,47m2; y 02-3C2P-11 de 872,78m2. Con fecha 27 de Septiembre del 2.011 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Manta en la que liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuacion. Lote N. 04-02 600,15m2. Lote N. 04-05 570,00m2. Lote N. 04-11 766,79m2. Lote N., 04-33 630,66m2. Lote N. 05-02 3.565,38m2. Lote N. 13-13 2.565,44m2. Lote N. 13-15 2.360,55m2. Lote N. 13-17 2691,74m2. Lote N. 13-19 2.563,65m2. Lote N. 13-23 708,54m2. Lote N. 13-24 2.252,66m2. Lote N. 15-02 668,42m2. Lote N. 15-05 1.051,59m2. Lote N. 15-07 873,18m2. Lote N. 15-09 873,17m2. Lote N. 15-10 1.051,61m2. Lote N. 15-17 3.026,60m2. Con fecha 24 de Noviembre del 2.011 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta mediante oficio N. 504-ALC-M-JEB fechado Manta, 18 de Noviembre del 2.011 en la que liberan 25 lotes en garantías. LOTE V-UMEX 4p-01 con un area de 963,95m2. LOTE 01-4C2P-12 con un area 1.135,64m2. LOTE 02-3C2P-06 con un area de 860,71m2. LOTE 02-3C2P-08 con un area de 831,47m2. LOTE 02-3C2P-11 con un area de 872,78m2. LOTE 13-08 con un area de 637,72m2. LOTE 13-12 con un area de 697,89m2. LOTE 13-14 con un area de 697,89m2 . LOTE 13-20 con un area de 688,77m2. LOTE 04-01 con un area de 571,95m2 .LOTE 04-03 con un area de 570,00m2. LOTE 04-04 con un area de 600,00m2. LOTE 04-06 con un area de 600,00m2. LOTE 04-07 con un area de 570,00m2. LOTE 04-08 con un area de 659,45m2. LOTE 04-09 con un area de 570,00m2. LOTE 04-10 con un area de 570,00m2. LOTE 04-12 con un area de 570,00m2. LOTE 04-13 con un area de 634,85m2. LOTE 04-30 con un area de 460,95m2. LOTE 04-31 con un area de 450,42m2. LOTE 04-32 con un area de 452,57m2. LOTE 15-01 con un area de 359,58m2. LOTE 15-03 con un area de 380,87m2. LOTE 15-04 con un area de 380,87m2 Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en la que aprueba el Rediseño de la Urbanización Ciudad del Mar. Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado del Municipio de Manta en la que liberan los siguientes lotes. V- UM Ex 4 P 01-----963,95m2 V-UM Ex 4 p 06-----6.340,90m2 Lote Club-----7.702,28m2 Lote 13-16-----697,89m2 Lote 13-18-----698,40m2 Lote 13-21-----688,77m2 Lote 13-22-----688,77m2

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA Y LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
URBANIZACIÓN	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[5 / 8] REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL

Inscrito el: miércoles, 04 febrero 2009

Número de Inscripción : 2

Folio Inicial: 26

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 828

Folio Final : 57

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 diciembre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	REYES MERO JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	REYES REYES JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPANIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 23 octubre 2012

Número de Inscripción : 2972

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6515

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 septiembre 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa relacionada con el inmueble consistente en un Lote numero CATORCE- CERO CUATRO, perteneciente a la Urbanizacion llamada CIUDAD DEL MAR, ubicada en el Canton Manta, Provincia de Manabi.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ALVAREZ DUEÑAS BYRON RUBEN	SOLTERO(A)	SANTA PRISCA
COMPRADOR	ALVAREZ DUEÑAS BRYAN STEVEN	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 07 septiembre 2020

Número de Inscripción : 1129

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2396

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 septiembre 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un lote signado con el numero catorce -cero cuatro ubicado en la Urbanizacion ciudad del Mar. con una superficie de 516.75m2 El comprador es de estado civil casado con Gina Emperatriz Alcivar Salazar.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ALVAREZ DUEÑAS BRYAN STEVEN	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ALVAREZ DUEÑAS BYRON RUBEN	CASADO(A)	SANTA PRISCA

Registro de : OFICIOS RECIBIDOS

[8 / 8] RESOLUCION

Inscrito el: miércoles, 01 diciembre 2021

Número de Inscripción : 31

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6123

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 noviembre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RESOLUCIÓN Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-216 de fecha 18 de Noviembre del 2021, suscrita por el Ing. Emilio Macia Loor, Coordinador General de Infraestructuras y Control Urbano, delegado del Alcaldé de Manta, resuelve aprobar al Regimen de Propiedad Horizontal del Condominio ALBOREA II, de propiedad de Econ. Kleper Niwton Bowen Velez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (departamento), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con un área total de 516,75m2. Oficio No. MTA-DSGC-OFI-191120211406 Manta, 19 de noviembre del 2021

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	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
FIDEICOMISO	4
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 2022-01-14

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22001682 certifico hasta el día 2022-01-14, la Ficha Registral Número: 36797.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 3 7 8 9 7 W O C F H N Z



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 012022-053796

N° ELECTRÓNICO : 215777

Fecha: 2022-01-13

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-19-04-000

Ubicado en: VIA 14 LT. 04 URB. CIUDAD DEL MAR

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 516.75 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1304008509	BOWEN VELEZ-KLEPER NIWTON

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 100,766.25

CONSTRUCCIÓN: 191,033.48

AVALÚO TOTAL: 291,799.73

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE DÓLARES 73/100

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 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



154439LOOI3GA

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: 2022-01-13 14:47:30



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

**N° 012022-053829**

Manta, jueves 13 enero 2022

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

A petición del ciudadano **CERTIFICA QUE:** Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON** con cédula de ciudadanía No. **1304008509**.

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

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: domingo 13 febrero 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



154472K5LUCPK

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



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

**N° 012022-053821**

Manta, jueves 13 enero 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 1-34-19-04-000 perteneciente a BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON con C.C. 1304008509 ubicada en VIA 14 LT. 04 URB. CIUDAD DEL MAR BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$291,799.73 DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE DÓLARES 73/100.

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



154464HXZMSOI

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



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-191120211401

Manta, 19 de Noviembre del 2021

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2021-ALC-216-
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "ALBOREA II"

Economista
Kleper Niwton Bowen Vélez

En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinentes, notifico con la Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-216 suscrita por el Ing. Emilio Macías Loor, Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano delegado del Alcalde de Manta, mediante la cual se resuelve:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "ALBOREA II", de propiedad del Econ. Kleper Niwton Bowen Vélez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 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.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos

1: Resolución Propiedad Horizontal del
Condominio ALBOREA II.pdf - N°. hojas: 0



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-216

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*.
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*.
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*.

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Firmado digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Fecha:
2021.11.18
12:13:23 -05'00'

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORE
NO

Firmado
digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Fecha: 2021.11.18
12:13:59 -05'00'

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

Dirección: Calle Guayaquil 4
Teléfonos: 2501 479 - E-mail: montalvante.gob.ec
f @ manta.gov.ec



CADM MANTA



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".

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Firmado
digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
Fecha: 2021.11.18
12:14:14 -05'00'

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-2021-175 de fecha 04 de octubre de 2021, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador 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. Reestructuración 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 Certificado de Solvencia No.36797, de fecha 16 de noviembre del 2021, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (7), se evidencia que de fecha 03 de septiembre del 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de septiembre del 2020, se realizó en la Notaría Pública Quinta del Cantón Manta, la compraventa de un inmueble ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m2, entre los señores Bryan Steven y Byron Rubén Álvarez Dueñas (Vendedores); y, Sr.Kleper Niwton Bowen Vélez (Comprador).

Que mediante comunicación dirigida al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 06 de septiembre del 2021, suscrita por el Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, indica lo siguiente:

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Firmado digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Fecha: 2021.11.18
12:42:33 -05'00'

"Soy propietario del Lote 14-04 de la Urbanización Ciudad del Mar, sobre el cual he edificado un Condominio denominado ALBOREA II, con lo expuesto requiero de usted se me apruebe y se emita la Resolución pertinente para incorporar, el ante citado Condominio, al Régimen de Propiedad Horizontal... (...)"

Que mediante Oficio No. MTA-DACP-OFI-141120211819, de fecha 14 de noviembre de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición presentada por el Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, concluye en lo siguiente:

"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Condominio "ALBOREA II", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- 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..."

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-181120211145, de fecha 18 de noviembre del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según informe contenido en Oficio No. MTA-DACP-OFI-141120211819, de fecha 14 de noviembre de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, 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 del Condominio "ALBOREA II", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- 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 el Condominio "ALBOREA II", de propiedad del Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y





Permisos Municipales; ante ello corresponde al señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2021-175, de fecha 04 de octubre de 2021, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta...(.)".

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "ALBOREA II", de propiedad del Econ. Kleper Niwton Bowen Vélez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Firmado digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Fecha:
2021.11.18
12:15:35 -05'00'

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.

Cumplase y Notifíquese. -

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



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO
RONNIE**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO
DELEGADO ALCALDE DE MANTA**

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-216**

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO
Firmado digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Fecha:
2021.11.18
12:13:23 -05'00'

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"*.



ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORE
NO

Firmado
digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORE
Fecha: 2021.11.18
12:13:59 -05'00'

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 alcúotas, 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 alcúotas 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 alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino".

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Firmado
digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
Fecha: 2021.11.18
12:14:14 -05'00'

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-2021-175 de fecha 04 de octubre de 2021, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador 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. Reestructuración 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 Certificado de Solvencia No.36797, de fecha 16 de noviembre del 2021, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (7), se evidencia que de fecha 03 de septiembre del 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de septiembre del 2020, se realizó en la Notaría Pública Quinta del Cantón Manta, la compraventa de un inmueble ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m2, entre los señores Bryan Steven y Byron Rubén Álvarez Dueñas (Vendedores); y, Sr.Kleper Niwton Bowen Vélez (Comprador).

Que mediante comunicación dirigida al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 06 de septiembre del 2021, suscrita por el Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, indica lo siguiente:

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Firmado
digitalmente por
ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Fecha: 2021.11.18
12:14:29 -0500'

"Soy propietario del Lote 14-04 de la Urbanización Ciudad del Mar, sobre el cual he edificado un Condominio denominado ALBOREA II, con lo expuesto requiero de usted se me apruebe y se emita la Resolución pertinente para incorporar, el ante citado Condominio, al Régimen de Propiedad Horizontal... (...)"

Que mediante Oficio No. MTA-DACP-OFI-141120211819, de fecha 14 de noviembre de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición presentada por el Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, concluye en lo siguiente:

"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Condominio "ALBOREA II", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- 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..."

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-181120211145, de fecha 18 de noviembre del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según informe contenido en Oficio No. MTA-DACP-OFI-141120211819, de fecha 14 de noviembre de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, 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 del Condominio "ALBOREA II", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- 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 el Condominio "ALBOREA II", de propiedad del Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y

Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales
Teléfono: 011 341 5151
Correo electrónico: info@mta.gov.ec



MANTA



Permisos Municipales; ante ello corresponde al señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2021-175, de fecha 04 de octubre de 2021, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta...(…)”.

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio “**ALBOREA II**”, de propiedad del Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización “Ciudad del Mar”, lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m2,, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

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

Cúmplase y Notifíquese. -

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



Firmado electronicamente por:
EMILIO
RONNIE

Ing. Emilio Ronnie Macías Llor

COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO
DELEGADO ALCÁLDE DE MANTA



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
69315	2022/01/13 16:21	13/01/2022 04:21:00p. m.	775884	
A FAVOR DE BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON C.I.: 1304008509				

MANTA CERTIFICADO N° 4911

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

3.00

USD 3.00

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

TESORERO(A)

SUBTOTAL 1

3.00

SUBTOTAL 2

3.00

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

GUEVARA CEVALLOS JULIAN EDUARDO

SELLO Y FIRMA DE CAJERO

TITULO ORIGINAL



DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/02/12



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1304008509

Nombres del ciudadano: BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 6 DE FEBRERO DE 1963

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ECONOMISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ

Fecha de Matrimonio: 23 DE OCTUBRE DE 1987

Nombres del padre: BOWEN BARREZUETA JOSE NIWTON

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: VELEZ GOMEZ MARIANA DE LA TRINIDAD

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 30 DE JUNIO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 17 DE ENERO DE 2022

Emisor: MARIA BEATRIZ ORDOÑEZ ZAMBRANO - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



Nº de certificado: 225-669-35017



225-669-35017

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 130400850-9

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PORTOVIJO
PORTOVIJO
FECHA DE NACIMIENTO **1963-02-06**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **HOMBRE**
ESTADO CIVIL **CASADO**
GINA EMPERATRIZ
ALCIVAR SALAZAR

IGM 17 02 776 43

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ECONOMISTA
E13332222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BOWEN BARREZUETA JOSE NIWTON
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VELEZ GOMEZ MARIANA DE LA TRINIDAD
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTOVIJO
2017-06-30
FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-06-30

031007077

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: **MANABI**
CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**
CANTÓN: **MANTA**
PARROQUIA: **SAN MATEO**
ZONA:
JUNTA No. **0001 MASCULINO**

BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON

CC N: **1304008509**

30.06.2017

CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

Boyer C.
F. PRESIDENTE DE LA JRV





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1304526427

Nombres del ciudadano: ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/CHONE/CHONE

Fecha de nacimiento: 4 DE FEBRERO DE 1964

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON

Fecha de Matrimonio: 23 DE OCTUBRE DE 1987

Nombres del padre: ALCIVAR ANDRADE ANGEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: SALAZAR ANA MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 2 DE FEBRERO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 17 DE ENERO DE 2022

Emisor: MARIA BEATRIZ ORDOÑEZ ZAMBRANO - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 222-669-35127



222-669-35127

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
CHONE
CHONE
FECHA DE NACIMIENTO **1964-02-04**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **MUJER**
ESTADO CIVIL **CASADO**
KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ

Nº **130452642-7**




INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **LICENCIADA** V4443V2442

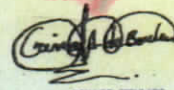
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **ALCIVAR ANDRADE ANGEL**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **SALAZAR ANA MARIA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN **PORTOVIEJO 2018-02-02**

FECHA DE EXPIRACIÓN **2028-02-02**





DIRECTOR GENERAL PISMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**

CANTÓN: **MANTA**

PARROQUIA: **SAN MATEO**

ZONA:

JUNTA No **0001 FEMENINO**

ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ

Nº **83693558**

1304526427

02-02-2018

DIGERCIC

CC N. 1304526427



CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRUGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

Melina Delgado

PRESIDENTA DE LA JUNTA

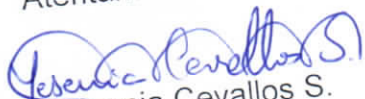


CONDOMINIO ALBOREA II

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1341904001	DEPARTAMENTO 4
1341904002	DEPARTAMENTO SERVICIO 1
1341904003	DEPARTAMENTO SERVICIO 2
1341904004	BODEGA 1
1341904005	BODEGA 2
1341904006	BODEGA 3
1341904007	BODEGA 4
1341904008	ESTACIONAMIENTO P1
1341904009	ESTACIONAMIENTO P2
1341904010	ESTACIONAMIENTO P3
1341904011	ESTACIONAMIENTO P4
1341904012	DEPARTAMENTO DUPLEX 1(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA)
1341904013	DEPARTAMENTO DUPLEX 2(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA)
1341904014	DEPARTAMENTO DUPLEX 3(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA)

EL CÓDIGO 1341904000 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 14 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.
MANTA, ENERO 24/2022



