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: 28
Número de Repertorio: 6586

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

1.- Con fecha uno de Septiembre 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 28 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE219798	CONDOMINIO ARRECIFE 14-16	PROPIEDAD HORIZONTAL
1716408784	SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA	PROPIETARIO
1705056040	RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 003	1341916004	81101	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 002	1341916003	81100	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPTO 001(SUB+PLAN BAJA+PATIO+	1341016002	81099	PROPIEDAD HORIZONTAL
ÁREA RECREACIÓN DEPART 002 Y	1341916001	81098	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1341916000	35928	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: jueves, 01 septiembre 2022

Fecha generación: jueves, 01 septiembre 2022

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https:/portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 3 1 6 6 1 1 1 K M 2 7 F Z

CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1341916001	AREA DE RECREACION DEPARTAMENTOS 002 Y 003
1341916002	DEPARTAMENTO 001(SUBSUELO+PLANTA BAJA+PATIO+PLANTA ALTA)
1341916003	DEPARTAMENTO 002
1341916004	DEPARTAMENTO 003

EL CÓDIGO 1341916000 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 04 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.
MANTA, AGOSTO 24/2022

Factura: 002-003-000048071

20221308006P03004

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308006P03004

ACTO O CONTRATO:
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA

FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2022, (17:05)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705056040	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1716408764	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

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

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

CERTIFICACION DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308006P03004
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2022, (17:05)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	

PROTOCOLIZACIÓN 20221308006P03004

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 17 DE AGOSTO DEL 2022, (17:05)

OTORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705056040
SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1716408784

OBSERVACIONES:

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

...rio

ESCRITURA NRO. 20221308006P03004
FACTURA NRO. 002-003-000048071

DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO ARREFICE 14-16" Y PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS QUE OTORGAN LOS CÓNYUGES:
FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO Y
DIANA XIMENA SANCHEZ RUEDA
LA CUANTIA INDETERMINADA
DI 2 COPIAS
"MZ"

En la ciudad de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles diecisiete de Agosto del año dos mil veintidós, ante mí; **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA,** Comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura los cónyuges señores **FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO** portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, cero, cinco, cero, cinco, seis, cero, cuatro, cero, **DIANA XIMENA SANCHEZ RUEDA** portadora de la cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, seis, cuatro, cero, ocho, siete, ocho, cuatro, de estado civil casados entres sí, por sus

propios derechos y por los derechos que representan de la sociedad conyugal formada en virtud del matrimonio; Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Manta dirección urbanización Manta Beach lote 14 manzana B1 teléfono 0984255747. Hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones a quienes de conocer doy fe. En virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y me autorizan expresamente, a mí el Notario, para acceder a los datos que constan en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la Dirección de Registro Civil, Identificación y Cedulación, y obtener los Certificados Electrónicos de Datos de Identidad Ciudadana, que se adjuntan como documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta. **SEÑOR NOTARIO.** - en el registro de escritura públicas a su cargo, sírvase protocolizar una de DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO ARREFICE 14-16", voluntad que está contenida en las siguientes consideraciones.- **PRIMERA.- INTERVINIENTE**: Interviene en la presente escritura de DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO "ARREFICE 14-16" cónyuges señores FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO Y DIANA XIMENA SANCHEZ RUEDA de estado civil casados entres sí, por sus propios derechos, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado el cantón Manta, a quien para los fines legales respectivos se le podrá designar en el presente instrumento como "Los propietarios".- **SEGUNDA ANTECEDENTES.- A)** con fecha 01 de octubre de 2014 se encuentra inscrita en el registro de la propiedad de Manta

la escritura pública de compraventa celebrada en la notaría primera del cantón Manta con fecha 11 de septiembre de 2014 en la que consta que los señores Ribadeneira Franco Francisco Javier y Cuenca Crosetto Ana Evelina, dieron en venta a favor de los señores Ruiz Prado Juan Santiago Ruiz Prado Florencio Eudoro un lote de terreno signado con el número CATORCE – DIECISEIS, de la Urbanización ciudad del Mar ubicada en el cantón Manta provincia de Manabí, cuyos linderos y dimensiones, superficies y alícuotas particulares son las siguientes: LOTE CATORCE – DIECISÉIS, Tiene un Área: SEISCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS: **Frente**: Veintiuno punto sesenta y tres metros, vía catorce; **Atrás:** veintiocho punto setenta y siete metros y lotes trece- doce, trece- catorce, trece – dieciséis; **Derecho**: veinticinco metros y lote catorce - quince; **Izquierdo**: veinticinco metros, y lote catorce- dieciocho; con fecha 03 de febrero de 2017 consta inscrita en el registro de la propiedad de Manta la escritura de compraventa de copropiedad en la que el señor Ruiz Prado Florencio Eudoro adquiere la totalidad de los derechos de copropiedad del vendedor Ruiz Prado Juan Santiago celebrada en la notaría séptima de Manta el 28 de octubre de 2016; con fecha ocho de agosto de 2022 consta inscrita en el registro de la propiedad de Manta la resolución emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta fecha 04 de agosto 2022.- **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con fecha dos de Agosto del año dos mil veintidós, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, procedió a emitir la resolución ejecutiva número No. MTA-2022-ALC-134, en la que resuelve aprobar la Declaratoria de régimen de propiedad Horizontal del "CONDOMINIO ARREFICE 14-16" de propiedad de los señores Florencio Eudoro Ruiz Prado y Diana Ximena Sánchez Rueda, el cual se constituye específicamente

en un conjunto de vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble esta ubicado con el numero 14-16 de la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta Cantón Manta, con clave catastral número 1-34-19-16-000 con un área de seiscientos veintinueve punto noventa metros cuadrados según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros y permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución, la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO ARREFICE 14-16", con número de Resolución Ejecutiva No. MTA- 2022-ALC-134, cuyo documento se incorpora como habilitante a la presente escritura, así mismo se autoriza la Protocolización tanto de los Planos de la Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO ARREFICE 14-16" como de su Reglamento Interno. **CUARTA: ACEPTACIÓN.** - Los comparecientes declaran su conformidad y aceptación de la presente escritura y se someten a su Reglamento Interno y al Reglamento General dictado por el Ejecutivo. **QUINTA: GRAVÁMENES.**- Sobre el inmueble materia de esta DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, no pesa gravamen de ninguna naturaleza como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, que se agrega como documento habilitante en el presente instrumento.- **LAS DE ESTILO.** - Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que queda elevada a escritura pública, minuta que se encuentra firmada por la Abogada Liceth López matrícula 13-2013-77 F.A.- para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los

MANTA
ALCALDÍA

Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-040820221436
Manta, 04 de Agosto del 2022

ASUNTO: RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-134-PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Valdez Cabezas
NOTARIO

Señor
Florencio Eudoro Ruiz Prado
SEÑORA
DIANA XIMENA SÁNCHEZ RUEDA
En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinente, notifico con la resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-134, suscrita por el Ing. Emilio Macías Loor, Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, delegado por el señor Alcalde, mediante la cual se resuelve lo siguiente:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO ARRECIFE 14-16", de propiedad de los señores Florencio Eudoro Ruiz 6 Prado y Diana Ximena Sánchez Rueda, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble está ubicado con el nro.14-16 de la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-19-16-000, con un área de terreno de 629,90m2, área neta vendible de 989,15m2, área común 145,38m2 y área de construcción de 1.134,53m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos
1: RESOLUCION EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-134 CONDOMINIO ARRECIFE 14-16,.pdf - N°. hojas: 0

DALTON ALEXI PAZMINO CASTRO

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611-479 E-mail: manta@manta.com
manta.gob.ec
GAD MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Velez Cabezas
FVC
NOTARIO

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-134

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..."*

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

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*"

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 (...)"

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: *"DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".*

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

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

Dirección: Calle 9 y Avenida 2
Telefonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec

el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente".

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

Que mediante Certificado de Solvencia No.35928, de fecha 25 de julio del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (7/8), se realizó una compraventa de un lote de terreno nro.14-16 ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta, Cantón Manta. Los señores Florencio Eudoro y Juan Santiago Ruiz Prado. De fecha 11 de septiembre de 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 01 de octubre de 2014, con clave catastral No. 1-34-19-16-000.

Que mediante Certificado de Solvencia No.35928, de fecha 25 de julio del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (8/8), se realizó una compraventa de derechos de copropiedad de un lote de terreno nro.14-16 de la Urbanización Ciudad del Mar ubicada en la Parroquia Manta, Cantón Manta. Donde compra, adquiere y acepta para sí el señor Florencio Eudoro Ruiz Prado, la totalidad de los derechos de copropiedad que le corresponden al vendedor señor Juan Santiago Ruiz Prado sobre el bien inmueble descrito. De fecha 28 de octubre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 03 de febrero de 2017, con clave catastral No.1-34-19-16-000 con un área total de 629,90m2

Que mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 26 de julio de 2022, suscrito por los señores Florencio Eudoro Ruiz Prado y Diana Ximena Sánchez Rueda en calidad de propietarios del "CONDOMINIO ARRECIFE 14-16". Indica lo siguiente: *"(…) Con lo antes mencionado, a través del presente adjunto la documentación legal y técnica, con la finalidad de que disponga a quien corresponda su análisis y de ser factible se me otorgue la resolución administrativa con el objetivo de elevar al régimen de propiedad horizontal el antes citado Condominio Arrecife 14-16 (…)".*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-180720221903, de fecha 18 de julio

del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición de los señores Florencio Eudoro Ruiz Prado y Diana Ximena Sánchez Rueda, concluye en lo siguiente: "Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de "CONDOMINIO ARRECIFE 14-16", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-010820221445, de fecha 01 de agosto de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "*Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-180720221903, de fecha 18 de julio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de CONDOMINIO ARRECIFE 14-16, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6tª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.*

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal del "CONDOMINIO ARRECIFE 14-16", de propiedad de los señores Florencio Eudoro Ruiz Prado y Diana Ximena Sánchez Rueda, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble signado nro.14-16 de la Urbanización Ciudad del Mar ubicada en la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-19-16-000, con un área de terreno de 629,90m2, área neta vendible de 989,15m2, área común 145,38m2 y área de construcción de 1.134,53m2 según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de febrero del 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta. (…)".

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO ARRECIFE 14-16", de propiedad de los señores Florencio Eudoro Ruiz

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

Prado y Diana Ximena Sánchez Rueda, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA (DEPARTAMENTOS), cuyo bien inmueble está ubicado con el nro. 14-16 de la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-19-16-000, con un área de terreno de 629,90m2, área neta vendible de 969,15m2, área común 145,38m2 y área de construcción de 1.134,53m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

Cúmplase y Notifíquese. -

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

Firmado electrónicamente por:
EMILIO RONNIE

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

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

GADM MANTA

N° 082022-071628
Manta, martes 16 agosto 2022

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Ortiz Cabezas
NOTARIO

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 1-34-19-16-000 perteneciente a RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO con C.C. 1705056040 Y SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA con C.C. 1716408784 ubicada en LT.14-16 URB. CIUDAD DEL MAR BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $361,119.21 TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO DIECINUEVE DÓLARES 21/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)
172372EDJWUAK

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

MANTA
ALCALDÍA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO

N° 072022-069047
N° ELECTRÓNICO : 220214

Fecha: *2022-07-14*
El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-19-16-000
Ubicado en: LT.14-16 URB. CIUDAD DEL MAR

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 629.9 m^2

PROPIETARIOS

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

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 122,830.50
CONSTRUCCIÓN: 238,288.71
AVALÚO TOTAL: 361,119.21
SON: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO DIECINUEVE DÓLARES 21/100

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".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)
169764OUAJFSN

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: 2022-08-08 17:46:40

N° 082022-071203
Manta, lunes 08 agosto 2022

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Calderón
FVC
NOTARIO

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO** con cédula de ciudadanía No. **1705056040.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 08 septiembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)
1719462ULN8QJ

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

CIUDAD DEL MAR
VILLAGE RESORT & CLUB
MANTA

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO

CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Documento N° CDM86

Manta, 16 de Agosto de 2022

CERTIFICADO DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.

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

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

Se expide el presente Certificado para los fines consiguientes.

Atentamente,

CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR
Firma Autorizada

INTRIAGO MEDINA FABRICIO MARCELO
ADMINISTRADOR
C.I.: 1307625374

Dr. Fernando Velez C. NOTARIA 6

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA POR PREDIO

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
108051	2022/08/08 13:46	08/08/2022 01:46:00p. m.	788601	**2022/08/08**

CONTRIBUYENTE **RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO C.I.: 1705056040**

CLAVE CATASTRAL 013419160000000000
UBICACION MANTA / BARBASQUILLO | LT.14-16 URB. CIUDAD DEL MAR
DETALLE

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO	
CERTIFICADO DE SOLVENCIA POR PREDIO	$ 3	(+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)	$ 3.00
				(-)Descuento	$ 0.00
				(-)Abonos Título	$ 0.00
		(+)Emisión	0.00		
		(+)Interés	0.00		
		(+)Coactiva	0.00		

USD 3.00

SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

MENENDEZ MERO ANA MATILDE
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

TITULO ORIGINAL

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

35928

Certificado de Solvencia

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Valero Carbajo
NOTARIO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22024795
Certifico hasta el día 2022-08-10:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: miércoles, 25 julio 2012
Información Municipal:
Dirección del Bien: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: Compraventa relacionada con el lote de terreno signado con el número CATORCE - DIECISEIS, de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alícuotas particulares son los siguientes:LOTE CATORCE -DIECISEIS, Tiene un AREA: SEISCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS.

Frente: Veintiuno punto sesenta y tres metros, vía catorce,
Atras: veintiocho punto setenta y siete metros, y lotes trece - doce, trece-catorce, trece-dieciséis,
Derecho: Veinticinco metros, y lote catorce -quince.
Izquierdo: Veinticinco metros, y lote catorce - dieciocho,
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	2863 miércoles, 17 octubre 2012	53997	54030
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4009 miércoles, 01 octubre 2014	78561	78569
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE COPROPIEDAD	425 viernes, 03 febrero 2017	0	0
RESOLUCION	RESOLUCION	9 lunes, 08 agosto 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO
[1 / 9] 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:

Número de Inscripción : 37
Número de Repertorio: 4726

Folio Inicial: 1149
Folio Final : 1149

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 INMOBILAIRIOS 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	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO IRMA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO JORGE DIONICIO	NO DEFINIDO	ALOAG
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA

NOTARIA SEXTA DE MANTA FVC Dr. Fernando Valdez Cabezas NOTARIO

Registro de : FIDEICOMISO
[2 / 9] FIDEICOMISO
Inscrito el: jueves, 03 mayo 2007
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA
Cantón Notaría: GUAYAS
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 marzo 2007
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 24 **Folio Inicial:** 1490
Número de Repertorio: 2049 **Folio Final :** 1552

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 INMOBILAIRIOS 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 / 9] FIDEICOMISO
Inscrito el: martes, 25 septiembre 2007
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 agosto 2007
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 54 **Folio Inicial:** 2690
Número de Repertorio: 4682 **Folio Final :** 2714

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 / 9] 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 recibio 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 recibio un oficio enviado 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 garantias. 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 arae de 380,87m2 Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Municipio de Manta en la que aprueba el Rediseño de la Urbanizacion Ciudad del Mar. Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibio 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 / 9] 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)	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA

NOTARIA SEXTA DE MANTA FVC Dr. Fernando Valdez Cedeño NOTARIO

Registro de : COMPRA VENTA
[6 / 9] COMPRAVENTA
Inscrito el: miércoles, 17 octubre 2012
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 03 septiembre 2012
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 2863 **Folio Inicial:** 53997
Número de Repertorio: 6323 **Folio Final :** 54030

a.-Observaciones:
Compraventa relacionada con el lote de terreno signado con el número CATORCE- DIECISEIS; de la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabi. AREA: Seiscientos veintinueve punto noventa metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	RIBADENEIRA FRANCO FRANCISCO JAVIER	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	CUENCA CROSETTO ANA EVELINA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[7 / 9] COMPRAVENTA
Inscrito el: miércoles, 01 octubre 2014
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 septiembre 2014
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 4009 **Folio Inicial:** 78561
Número de Repertorio: 7199 **Folio Final :** 78569

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

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

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

Registro de : COMPRA VENTA
[8 / 9] COMPRAVENTA DE COPROPIEDAD
Inscrito el: viernes, 03 febrero 2017
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 octubre 2016
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 425 **Folio Inicial:** 0
Número de Repertorio: 807 **Folio Final :** 0

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

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

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

Registro de : RESOLUCION
[9 / 9] RESOLUCION

Inscrito el: lunes, 08 agosto 2022 **Número de Inscripción :** 9 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5931 **Folio Final :** 0

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

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 04 agosto 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

APROBAR LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

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

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Valdez Cedeño
NOTARIO

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIO	SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA		MANTA
PROPIETARIO	RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
FIDEICOMISO	4
PLANOS	1
RESOLUCION	1
Total Inscripciones >>	**9**

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 2022-08-10
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22024795 certifico hasta el día 2022-08-10, la Ficha Registral Número: 35928.

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https:/portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 6 6 0 0 2 X P Y F V 6 B

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Vélez Cuinzes
NOTARIO

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

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

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

CÉDULA DE IDENTIDAD
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
APELLIDOS
SANCHEZ
RUEDA
CONDICIÓN CIUD*DISCAP*VISUAL
NOMBRES
DIANA XIMENA
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
25 ENE 1968
LUGAR DE NACIMIENTO
Colombia
Bucaramanga (Santander)
FIRMA DEL TITULAR
SEXO
MUJER
No. DOCUMENTO
013338035
FECHA DE VENCIMIENTO
23 SEP 2031
N/T/CAN
984496
NUI.1716408784

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021
N 57103237
PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: MANTA
ZONA: 1
JUNTA No. 0074 FEMENINO
CC N: 1716408784
SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA

Ministerio de Salud Pública del Ecuador
Dirección Nacional de Discapacidades
CARNÉ DE PERSONA CON DISCAPACIDAD
Apellidos: SANCHEZ RUEDA
Nombres: DIANA XIMENA
CC: 1716408784
• Tipo de discapacidad: VISUAL
• Porcentaje de discapacidad: 51 %
• Grado de discapacidad: GRAVE

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 01 fojas útiles.
Manta, 1 ABO 2022
Dr. Fernando Vélez Cuinzes
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1716408784

Nombres del ciudadano: SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA

Condición del cedulado: DISCAPACIDAD VISUAL MAYOR DE EDAD

Lugar de nacimiento: COLOMBIA

Fecha de nacimiento: 25 DE ENERO DE 1968

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INVERSIONISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

Fecha de Matrimonio: 7 DE JULIO DE 2000

Datos del Padre: SANCHEZ SANTAMARIA PABLO ANTONIO

Nacionalidad: COLOMBIANA

Datos de la Madre: RUEDA NELLY

Nacionalidad: COLOMBIANA

Fecha de expedición: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Velez Balarezo
NOTARIO

Información certificada a la fecha: 17 DE AGOSTO DE 2022
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 226-749-35226

226-749-35226

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

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Fernando Vélez
NOTARIO

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1716408784

Nombre: SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA REGISTRA DISCAPACIDAD VISUAL 51%

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 17 DE AGOSTO DE 2022

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

N° de certificado: 223-749-35303

223-749-35303

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Vélez Cuinzas
NOTARIO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERO
V4343E3142
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
RUIZ JUAN SANTIAGO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PRADO FLOR MARIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-11-18
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-11-18
0006110683
DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 170505604-0
APELLIDOS Y NOMBRES
RUIZ PRADO
FLORENCIO EUDORO
LUGAR DE NACIMIENTO
BOLIVAR
SAN MIGUEL
SANTIAGO
FECHA DE NACIMIENTO 1956-02-28
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
DIANA XIMENA
SANCHEZ RUEDA

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021
CDE
N 58269248
PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: MANTA
ZONA: 3
JUNTA No: 0004 MASCULINO
CC N: 1705056040
RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 01 fojas útiles.

Manta, 1 AGO 2022

Dr. Fernando Vélez Cuinzas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

NOTARIAS · MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Ortiz Cabezas
NOTARIO

Número único de identificación: 1705056040

Nombres del ciudadano: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

Condición del cedulado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 28 DE FEBRERO DE 1956

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SANCHEZ RUEDA DIANA XIMENA

Fecha de Matrimonio: 7 DE JULIO DE 2000

Datos del Padre: RUIZ JUAN SANTIAGO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PRADO FLOR MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE NOVIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 17 DE AGOSTO DE 2022
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 224-749-34850

224-749-34850

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

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
NOTARIO

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705056040

Nombre: RUIZ PRADO FLORENCIO EUDORO

---

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

---

Información certificada a la fecha: 17 DE AGOSTO DE 2022

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

N° de certificado: 225-749-35076

225-749-35076

preceptos legales que el caso requiere; y leída que les fue por mí, el Notario a los comparecientes aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido y firma conmigo en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaria la presente escritura, de todo lo cual Doy fe.-

FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO
C.C. 170505604-0

DIANA XIMENA SANCHEZ RUEDA
C.C. 1716408784

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

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

.Manta, a

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA

El nota...

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

CONDOMINIO

ARRECIFE 14-16

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MARZO 2022

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

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES

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

4. INFORMACION PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS

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

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

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 esta área a los copropietarios de este.

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 qué 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.
d) 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.

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

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
FVC
NOTARIO

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO, es propietario del CONDOMINIO ARRECIFE 14-16 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 del señor FLORENCIO EUDORO RUIZ PRADO, en el que se encuentra implantado el CONDOMINIO ARRECIFE 14 -16 posee la clave catastral 1-34-19-16-000 y corresponde al lote # 14-16 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 (Sur): 21,63m.- lindera vía 14
Atrás (Norte): 28,77m.- lindera lotes 13 -12, 13 -14 y 13 -16
Costado Derecho (Oeste): 25,00m.- lindera lote 14 -15
Costado Izquierdo (Este): 25,00m.- lindera lote 14 -18
Área: 629,90m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de tres plantas que son: Subsuelo, Planta Baja y Primera 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 ESTACIONAMIENTOS Y PATIOS TERRAZAS:

3.1.- SUBSUELO:

Ubicado sobre el nivel -3,34 del condominio sobre el cual se ha planificado subsuelo del departamento 001 y el área recreación departamentos 002 y 003, más su respectiva área común.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 Subsuelo (189,97m2)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Maquinas, Oficina, Lavandería, Bodega, Jacuzzi, BBQ, Jardinería, Baño Social y Escaleras, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo y Departamento 001 Planta Baja en 189,97m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 189,97m2
Por el Sur: lindera con limite subsuelo, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,75m., desde este punto continua hacia el Este en 6,40m.
Por el Norte: lindera con limite terreno en 14,385m.
Por el Oeste: lindera con Área Recreación Departamento 002 y 003 y área común en 17,00m.
Por el Este: lindera con limite subsuelo, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 11,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 8,00m.
Área: 189,97m2

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

3.1.2.- AREA RECREACION DEPARTAMENTOS 002 Y 003 (153,17m2)
Se halla planificado de los siguientes ambientes: Maquinas Bodegas, Lavandería, Jacuzzi, BBQ, Jardinería y Baño Social, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con espacio aéreo y Departamento 002 en 153,17m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 153,17m2
Por el Sur: lindera con limite subsuelo y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,60m., desde este punto continua hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 1,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,70m., desde este punto gira hacia el Este en 6,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m., desde este punto gira hacia el Este en 2,80m.
Por el Norte: lindera con limite terreno en 14,385m.
Por el Oeste: lindera con limite terreno en 8,00m.
Por el Este: lindera con Departamento 001 Subsuelo en 10,40m.
Área: 153,17m2

3.2.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el nivel +0,20 del condominio sobre el cual se han planificado la planta baja del departamento 001 con su patio y el departamento 002, más su respectiva área común.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 001 Planta Baja (143,19m2)
Se halla planificado de los siguientes ambientes: sala, Comedor, Cocina, Balcón, uno y medio Baños, un Dormitorio y Escaleras, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 001 Planta Alta en 143,19m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 Subsuelo en 143,19m2
Por el Sur: lindera con Departamento 001 Patio, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,85m., desde este punto gira hacia el Este en 6,40m.
Por el Norte: lindera con vacío hacia Departamento 001 Subsuelo en 10,10m.
Por el Oeste: lindera con área común y Departamento 002 en 15,60m.
Por el Este: lindera con Departamento 001 Patio y vacío hacia Departamento 001 Subsuelo en 16,10m.
Área: 143,19m2

3.2.2.- DEPARTAMENTO 001 Patio (107,61m2)
Se halla planificado de los siguientes ambientes: Jardinería, Ingreso, Estacionamiento, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 107,61m2
Por abajo: lindera con terreno condominio y Departamento 001 Subsuelo en 107,61m2
Por el Sur: lindera con vía 14 en 10,86m.
Por el Norte: lindera con Departamento 001 Planta Baja y vacío hacia Departamentos 001 Subsuelo, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,85m., desde este punto gira hacia el Este 6,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 14,05m., desde este punto gira hacia el Este en 1,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60m.
Por el Oeste: lindera con área común en 5,65m.
Por el Este: lindera con limite terreno en 17,00m.
Área: 107,61m2

3.2.3.- DEPARTAMENTO 002 (125,57m2)
Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Balcón, dos y medio Baños y dos Dormitorios, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 003 en 125,57m2
Por abajo: lindera con Área Recreación Departamentos 002 y 003 en 125,57m2
Por el Sur: lindera con área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,95m., desde este punto gira hacia el Este en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,90m., desde este punto gira hacia el Este en 2,65m.
Por el Norte: lindera con vacío hacia Área Recreación departamentos 002 y 003 en 10,10m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común y Área Recreación departamentos 002 y 003 en 16,10m.
Por el Este: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 7,55m.

Área: 125,57m2

3.3.- PRIMERA PLANTA ALTA:

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

3.3.1.- DEPARTAMENTO 001 Planta Alta (143,19m2)

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

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 143,19m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 143,19m2
Por el Sur: lindera con vacío hacia Departamento 001 Patio, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,85m., desde este punto gira hacia el Este en 6,40m.
Por el Norte: lindera con vacío hacia Departamento 001 Subsuelo en 10,10m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común y Departamento 003 en 15,60m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 001 Patio y Departamento 001 Subsuelo en 16,10m.
Área: 143,19m2

3.3.2.- DEPARTAMENTO 003 (126,45m2)

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

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 126,45m2
Por abajo: lindera con Departamento 002 en 126,45m2
Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 9,00m., desde este punto gira hacia el Este en 2,65m.
Por el Norte: lindera con vacío hacia Área Recreación departamentos 002 y 003 en 10,10m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común y Área Recreación departamentos 002 y 003 en 16,10m.
Por el Este: lindera con Departamento 001 Planta Alta en 7,55m.
Área: 126,45m2

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL m2
SUBSUELO	-3,34	343,14	16,56	359,70
PLANTA BAJA	+0,20	376.37	125.25	501.62
1º PLANTA ALTA	+3,34	269,64	3,57	273,21
TOTAL		**989.15**	**145,38**	**1.134,53**

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 629,90m2

4.2.2. Total, de construcción: 1.134,53m2

4.2.3. Total, de Área Común: 145,38m2

4.2.4. Área Neta Vendible: 989.15m2.

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA: 09h40
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC No 1115-2022-ALC-134

5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

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

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
CONDOMINIO ARRECIFE 14 - 16					
AREA RECREACION DEPARTAMENTOS 002 Y 003	153,17	0,1549	97,58	22,52	175,69
DEPARTAMENTO 001 SUBSUELO	189,97	0,1921	121,00	27,93	217,90
DEPARTAMENTO 001 PLANTA BAJA	143,19	0,1448	91,21	21,05	164,24
DEPARTAMENTO 001 PATIO	107,61	0,1087	68,47	15,80	123,41
DEPARTAMENTO 001 PLANTA ALTA	143,19	0,1448	91,21	21,05	164,24
DEPARTAMENTO 002	125,57	0,1269	79,93	18,45	144,02
DEPARTAMENTO 003	126,45	0,1278	80,50	18,58	145,03
TOTAL, GENERAL	989,15	1,0000	629,90	145,38	1.134,53

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

AREA RECREACION DEPARTAMENTOS 002 Y 003	15,49%
DEPARTAMENTO 001	59,04%
DEPARTAMENTO 002	12,69%
DEPARTAMENTO 003	12,78%
Total	100,00%

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA: 09H40
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No TTA-2022-ALL-134

7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO ARRECIFE 14-16, INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el condominio denominado ARRECIFE 14-16, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el predio de clave catastral # 1-34-19-16-000, lote # 14-16, 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 el subsuelo, la planta baja y la primera planta alta. Condominio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio ARRECIFE 14-16, 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 ARRECIFE 14-16, celebrada el día ... de ..... del 2022, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

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

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO ARRECIFE 14-16

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del Condominio ARRECIFE 14-16, se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en el Ecuador.

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

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio ARRECIFE 14-16, entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio ARRECIFE 14-16.

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

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Condominio ARRECIFE 14-16, podrán usar su departamento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento.

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

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

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del condominio ARRECIFE 14-16, y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte del GAD Municipal de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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

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

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

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

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del condominio ARRECIFE 14-16, las áreas de circulación exterior, escaleras, lobbys, y áreas verdes.

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del condominio ARRECIFE 14-16, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del condominio ARRECIFE 14-16, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que

ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del condominio ARRECIFE 14-16, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

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

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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

Art. 24.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

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

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

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

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del condominio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

Art. 26- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

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

Art. 28.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

Art. 29.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

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

Art. 31.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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

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

Art. 32.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

Art. 34.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

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

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

Art. 36.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

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

Art. 38.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

Art. 39.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del condominio.

Art. 40.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 41.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del condominio.

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

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

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

Art. 43.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas

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

Art. 45.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 46.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

Art. 47.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 48.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 49.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

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

Art. 50.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del condominio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser relegidos indefinidamente.

Art. 51.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

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

Art. 53- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

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

Art. 55.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

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

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

Art. 58.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 59.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del condominio.

Art. 60.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del condominio;
d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del edificio;
g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del condominio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

Art. 62.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-

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

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

c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

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

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

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

h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del condominio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
q) La correspondencia de la administración del condominio será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del edificio;
v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del condominio;
w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del condominio.

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

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
FVC

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 66.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el condominio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 67.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del condominio ARRECIFE 14-16, celebrada el ..... de ....del 2022.

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

Arq. Francisco Moreira Palomeque
REGISTRO SENESCYT
RESPONSABLE TECNICO

MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 05 AGO 2022 HORA: 09:50
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. ESEC. No 1115-2022-AU-134

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