



Factura: 002-002-000041832



20191308006P01494

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20191308006P01494						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE MAYO DEL 2019, (15:50)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR	REPRESENTADO POR	CÉDULA	1802036242	ECUATORIANA	APODERADO(A) ESPECIAL	EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

CERTIFICACIÓN DE PLANOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20191308006P01494

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al (los) plano(s) original(es) que corresponde(n) a que me fue exhibido en original en 3 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 3 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 20 DE MAYO DEL 2019, (15:50).





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO

1 ...rio

2

3 **ESCRITURA No. 20191308006P01494**

4 **FACTURA No. 002-002-000041832**

5

6

ESCRITURA DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL

7

CONDOMINIO "CASA ADENTRO II"

8

9

QUE OTORGA:

10

LA SEÑORA SONIA DEL PILAR ARMIJOS CALERO

11

12

CUANTIA: INDETERMINADA

13

DI: DOS COPIAS

14

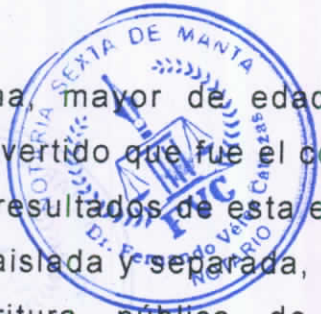
15

// JJMC //

16

17 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta,
18 Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día **LUNES**
19 **VEINTE DE MAYO** del dos mil diecinueve, ante mí, **DOCTOR JOSE**
20 **LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del
21 cantón Manta, comparece el señor **EDUARDO ENRIQUE**
22 **SERRANO BALCAZAR**, de estado civil casado, por los derechos
23 que representa en calidad de apoderado de la señora **SONIA DEL**
24 **PILAR ARMIJOS CALERO**, en conformidad con el Poder Especial
25 que se incorpora al protocolo como documento habilitante; a quien
26 de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de
27 ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas
28 agrego a esta escritura.- El compareciente es de nacionalidad





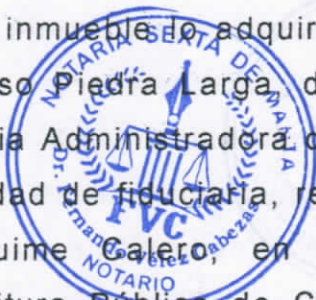
1 ecuatoriana, mayor de edad, y domiciliado en esta ciudad de
2 Manta; Advertido que fue el compareciente por mí, el Notario de los
3 efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue
4 en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de
5 esta escritura pública de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD**
6 **HORIZONTAL**, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni
7 promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública el
8 texto de la minuta que me presenta, cuyo tenor literario es como
9 sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** Dígnese incluir en el Registro de
10 Escrituras Públicas a su cargo, una de **CONSTITUCION DE**
11 **PROPIEDAD HORIZONTAL**, contenida en las siguientes cláusulas:
12 **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece, otorga y suscribe la
13 presente Escritura Pública de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD**
14 **HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "CASA ADENTRO II"**, el señor
15 **EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR**, de estado civil
16 casado, con cédula de ciudadanía número **UNO, OCHO, CERO,**
17 **DOS, UNO, SEIS, DOS, TRES, SIETE** guión **OCHO (180216237-8)**,
18 por los derechos que representa en calidad de apoderado de la
19 señora **SONIA DEL PILAR ARMIJOS CALERO**, en conformidad con
20 el Poder Especial signado con el número **2516 / 2019**, celebrado en
21 el Consulado General del Ecuador en New York, que se incorpora
22 al protocolo para que conste como documento habilitante.-
23 **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** La señora Sonia Del Pilar Armijos
24 Calero, es legítima dueña y propietaria de un bien inmueble, lote
25 de terreno número **15-22**, perteneciente a la Urbanización Ciudad
26 del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta, con las siguientes
27 medidas y linderos: **FRENTE. 17,00 más 4,71 metros y vía 15.**
28 **ATRÁS. 20,00 metros y Lote 16-11; COSTADO DERECHO. 20,75**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1 metros y vía 16. COSTADO IZQUIERDO. 23,75 metros y Lote 15-
2 20. ÁREA TOTAL: 473,07m², dicho inmueble lo adquirió mediante
3 venta que le realizara el Fideicomiso Piedra Larga, debidamente
4 representado por la compañía Fiducia Administradora de Fondos y
5 Fideicomisos Mercantiles en su calidad de fiduciaria, representada
6 por el señor David Fernando Guime Calero, en calidad de
7 apoderado especial, mediante Escritura Pública de Compraventa
8 autorizada por la Notaria Pública Tercera del cantón Manta el
9 nueve de Mayo del año dos mil doce, e inscrita en el Registro de la
10 Propiedad del cantón Manta el dieciocho de Junio del año dos mil
11 doce. Y demás antecedentes de dominio constantes el certificado
12 de solvencia conferido por el Registro de la Propiedad del cantón
13 Manta que se adjunta para que conste como documento
14 habilitante.- **TERCERA: CONSTITUCION DE PROPIEDAD**
15 **HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "CASA ADENTRO II".-** Con los
16 antecedentes anotados y por el derecho que tiene la señora Sonia
17 Del Pilar Armijos Calero, ha tenido a bien solicitar al Gobierno
18 Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la
19 autorización para someter a la CONSTITUCION DEL REGIMEN DE
20 PROPIEDAD HORIZONTAL, el bien inmueble descrito en la
21 cláusula segunda del presente instrumento público, ubicado en la
22 Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia Manta del cantón
23 Manta, signado con el lote de terreno número 15-22, dentro del que
24 existe una edificación que se compone de un edificio de dos
25 niveles, en el que se ha planificado y construido tres
26 departamentos, y tres plazas de estacionamientos, mas sus
27 respectivas áreas comunales, como a continuación se describe
28 **A).- En planta Baja y Alta, se compone el siguiente ambiente con**



1 sus siguientes bienes inmuebles, consta el **DEPARTAMENTO**
2 **CERO CERO UNO (001)** Planta Baja, con un área total de
3 construcción de: Cincuenta y cuatro metros cuadrados con
4 diecisiete centímetros (54,17m²); **DEPARTAMENTO CERO CERO**
5 **UNO (001)** Planta Alta, con un área total de construcción de:
6 Sesenta y siete metros cuadrados con diez centímetros (67,10m²);
7 **PATIO CERO CERO UNO (001)** con un área total de: Treinta y
8 cuatro metros cuadrados con cincuenta y ocho centímetros
9 (34,58m²); mas, **ESTACIONAMIENTO CERO CERO UNO (001)** con
10 un área total de: Veinticinco metros cuadrados con sesenta
11 centímetros (25,60m²). **B).-** En planta Baja se compone el siguiente
12 ambiente con sus siguientes bienes inmuebles, consta el
13 **DEPARTAMENTO CERO CERO DOS (002)** con un área total de
14 construcción de: Ciento un metros cuadrados con ochenta y nueve
15 centímetros (101,89m²); **PATIO CERO CERO DOS (002)** con un
16 área total de: Dieciocho metros cuadrados con treinta y ocho
17 centímetros (18,38m²); mas, **ESTACIONAMIENTO CERO CERO**
18 **DOS (002)** con un área total de: Treinta metros cuadrados
19 (30,00m²). **C).-** En planta Alta se compone el siguiente ambiente
20 con sus siguientes bienes inmuebles, consta el **DEPARTAMENTO**
21 **CIENTO UNO (101)** con un área total de construcción de: Ciento
22 treinta y cinco metros cuadrados con ochenta y tres centímetros
23 (135,83m²); **DEPARTAMENTO CIENTO UNO (101) ESCALERAS**
24 con un área de construcción de: Ocho metros cuadrados con treinta
25 centímetros (8,30m²); mas, **ESTACIONAMIENTO CIENTO UNO**
26 **(101)** con un área total de: Treinta metros cuadrados (30,00m²) y,
27 de conformidad con la Resolución Administrativa Número cero
28 nueve cinco guión ALC guión M guión JOCZ guión dos mil

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSALACION

CIUDADANIA No. 180216237-8


SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE
TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ
01 SEPTIEMBRE 1971
003- 0088 01776 M
TUNGURAHUA/ AMBATO
LA MATRIZ 1971



Fov/B

ECUATORIANA***** V1333V3242

CASADO PAULINA ELIZABETH VIZUETE F
SECUNDARIA EMPLEADO PRIVADO
CESAR ENRIQUE SERRANO
CARMEN BALCAZAR
MANTA 19/05/2010
19/05/2022
REN 2759600




CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019

0005 M JUNTA No.
0005 - 031 CERTIFICADO No.
1802162378 CEDULA No.

SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: MANABI
CANTÓN: MANTA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
PARROQUIA: MANTA
ZONA: 3




ELECCIONES
SECCIONALES Y OPLECS
2019

CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO
ACREDITA QUE
USTED SUFRAGO
EN EL PROCESO
ELECTORAL 2019

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
..... fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta. 20 MAY 2019

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1802162378

Nombres del ciudadano: SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ

Fecha de nacimiento: 1 DE SEPTIEMBRE DE 1971

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SECUNDARIA

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PAULINA ELIZABETH VIZUETE F

Fecha de Matrimonio: 8 DE DICIEMBRE DE 1994

Nombres del padre: CESAR ENRIQUE SERRANO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: CARMEN BALCAZAR

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 19 DE MAYO DE 2010

Condición de donante: SI DONANTE POR LEY

Información certificada a la fecha: 20 DE MAYO DE 2019

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

N° de certificado: 197-226-06639



197-226-06639

Lcdo. Vicente Taiano G.

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





República del Ecuador

CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN NEW YORK



Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana

LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 2516 / 2019

Tomo . Página 2516



En la ciudad de NEW YORK, ESTADOS UNIDOS AMERICA, el 7 de mayo de 2019, ante mi, ANNABEL CRISTINA PIN SABANDO, **SEGUNDO SECRETARIO, CÓNsul** en esta ciudad, comparecieron **SONIA DEL PILAR ARMIJOS CALERO**, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Soltera, Cédula de ciudadanía número 1802036242, con domicilio en 25-21 82TH ST, EAST ELMHURTS, NY 11370, ESTADOS UNIDOS AMERICA, legalmente capaz(es) a quien(es) de conocer doy fe, y quien(es) libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de **EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR**, de nacionalidad ECUATORIANA y Cédula de ciudadanía número 1802162378, a fin de que por este mandato el(la) apoderado(a) realice las siguientes gestiones: **Para que en mi nombre y representación efectúe todo tipo de trámite, judicial, extrajudicial o administrativo, ante las autoridades competentes, Municipales, Registro de la Propiedad, Notarias, entre otras, con el propósito de que se proceda a declarar la Propiedad Horizontal del bien ubicado en Ciudad del Mar, lotes signados con los números 1S, 1C, 2P y 22, ciudad de Manta, provincia de Manabí, y a su vez se realice la suscripción de las escrituras públicas correspondientes.** , para lo cual podrá suscribir todo tipo de documento público o privado y realizar toda gestión tendiente a cumplir con ese mandato. Al efecto y para el cabal desempeño de su gestión se le confiere al(a) mandatario(a) todas las atribuciones constantes en la sección segunda del Código Orgánico General de Procesos, especialmente las tipificadas en en los artículos 41, 43 y siguientes, del citado cuerpo de leyes, a fin de que no sea la falta de autorización la que obste el fiel cumplimiento de este mandato. Hasta aquí la voluntad expresa del(de la, de los, de las) mandante(s).- Para el otorgamiento de este PODER ESPECIAL se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mi, íntegramente al(a la, a los, a las) otorgante(s) se ratificó en su contenido y aprobando todas sus partes firmó al pie conmigo, de todo lo cual doy fe.-

Sonia Armijos Calero

SONIA DEL PILAR ARMIJOS CALERO

Annabel Cristina Pin Sabando

**ANNABEL CRISTINA PIN SABANDO
SEGUNDO SECRETARIO, CÓNsul**



Certifico.- Que la presente es **primera copia**, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN NEW YORK .- Dado y sellado, el 7 de mayo de 2019

Annabel Cristina Pin Sabando
**ANNABEL CRISTINA PIN SABANDO
SEGUNDO SECRETARIO, CÓNsul**

Arancel Consular: 6.2
Valor: 30.00





REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA N. 180203624-2

APELLIDOS Y NOMBRES: **ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR**

LUGAR DE NACIMIENTO: **PICHINCHA QUITO**

GONZALEZ SUAREZ

FECHA DE NACIMIENTO: 1964-12-16

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER

ESTADO CIVIL SOLTERO





INSTRUCCION: **BACHILLERATO**

PROFESION Y OCUPACION: **COMERCIANTE**

V2343V1242

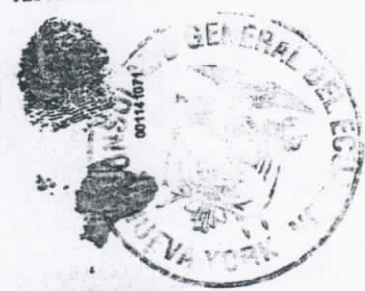
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **ARMIJOS MANUEL**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **CALERO MERCEDES**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION: **QUITO 2016-08-05**

FECHA DE EXPIRACION: **2026-08-05**

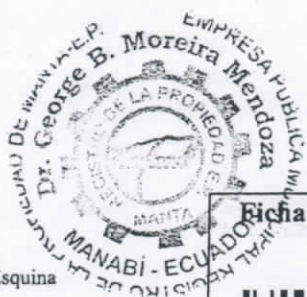
Sonia Armiños

DOY FE: Que el documento que antecede en número de 02 fojas es compulsa de la copia que se me fue presentada para su constatación Manta... 20 Mayo 2019

Dr. Fernando Vélez Cabezas
 Notario Público Sexto
 Manta - Ecuador





Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

25748



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19008262, certifico hasta el día de hoy 16/04/2019 14:19:35, la Ficha Registral Número 25748.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1342022000
Fecha de Apertura: jueves, 23 de diciembre de 2010

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia : MANTA



Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanización Ciudad del Mar

LINDEROS REGISTRALES:

COMPRAVENTA, relacionada con un lote de terreno número 15-22, perteneciente a la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta con las siguientes medidas y linderos: FRENTE. 17,00 mas 4,71m y vía 15; ATRAS: 20,00m y Lote 16-11; COSTADO DERECHO. 20,75m y vía 16; COSTADO IZQUIERDO: 23,75m y Lote 15-20. AREA TOTAL: 473,07m2.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	37	28/sep/2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	24	03/may/2007	1.490	1.552
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	54	25/sep/2007	2.690	2.714
PLANOS	PLANOS	2	16/ene/2009	9	58
FIDEICOMISO	REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL	2	04/feb/2009	26	57
FIDEICOMISO	RESTITUCIÓN DE FIDEICOMISO	4	25/feb/2011	202	416
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1577	18/jun/2012	29.538	29.572

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 7] FIDEICOMISO

Inscrito el : jueves, 28 de septiembre de 2006 Número de Inscripción: 37 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 4726 Folio Inicial:1.149
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA Folio Final:1.149
Cantón Notaria: GUAYAS

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de julio de 2006

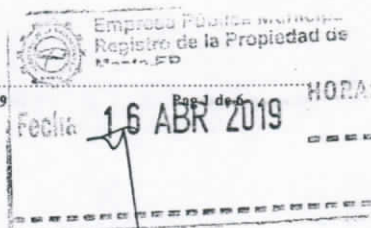
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	80000000006713	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	





BENEFICIARIO	80000000003426	COMPANIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	800000000006712	COMPANIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000005825	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	1306329242	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	1703630499	REYES MONTALVO JORGE DIONICIO	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	1301247720	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000004180	REYES MONTALVO IRMA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000001860	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	800000000004182	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	800000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1265	09/may/2001	10.979	11.002
COMPRA VENTA	1124	26/ago/1999	715	720

Registro de : FIDEICOMISO

[2 / 7] FIDEICOMISO

Inscrito el : jueves, 03 de mayo de 2007 **Número de Inscripción:** 24 **Tomo:** 1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2049 **Folio Inicial:** 1.490
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA **Folio Final:** 1.552
Cantón Notaría: GUAYAS
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de marzo de 2007
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	800000000006712	COMPANIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000003426	COMPANIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000006713	COMPANIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	
CONSTITUYENTE	800000000005169	REYES MERO JUAN JOSE	CASADO(A)	MANTA	
FIDEICOMISO	800000000006721	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDUCIARIO	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1124	26/ago/1999	715	720

Registro de : FIDEICOMISO

[3 / 7] FIDEICOMISO

Inscrito el : martes, 25 de septiembre de 2007 **Número de Inscripción:** 54 **Tomo:** 1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4682 **Folio Inicial:** 2.690

Empresa Pública Municipal
 Registro de la Propiedad de
 Manta - EP

Fecha **16 ABR 2019** HORA: _____



Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA

Folio Final: 2.714

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de agosto de 2006

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
FIDUCIARIO	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	800000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	37	28/sep/2006	1.149	1.149

Registro de : PLANOS

[4 / 7] PLANOS

Inscrito el: viernes, 16 de enero de 2009 Número de Inscripción: 2 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 318 Folio Inicial:9
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:58
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de octubre de 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 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-04 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.

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha 16 ABR 2019 HORA: ----



LOTE 13-20 con un area de 688,77m2. LOTE 04-01 con un area de 71,95m2. LOTE 04-03 con un area de 570,00m2. LOTE 04-04 con un area de 600,00m2. LOTE 04-06 con un area de 600,00m2. LOTE 04-07 con un area de 570,00m2. LOTE 04-08 con un area de 659,45m2. LOTE 04-09 con un area de 570,00m2. LOTE 04-10 con un area de 570,00m2. LOTE 04-12 con un area de 570,00m2. LOTE 04-13 con un area de 634,85m2. LOTE 04-30 con un area de 460,95m2. LOTE 04-31 con un area de 450,42m2. LOTE 04-32 con un area de 452,57m2. LOTE 15-01 con un area de 359,58m2. LOTE 15-03 con un area de 380,87m2. LOTE 15-04 con un area de 380,87m2

Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se 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	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000019695	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA Y LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
URBANIZACIÓN	800000000019696	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	54	25/sep/2007	2.690	2.714
FIDEICOMISO	37	28/sep/2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	24	03/may/2007	1.490	1.552

Registro de : FIDEICOMISO

[5 / 7] FIDEICOMISO

Inscrito el: miércoles, 04 de febrero de 2009 **Número de Inscripción:** 2 **Tomo:** 1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 828 **Folio Inicial:** 26
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA **Folio Final:** 57
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de diciembre de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	800000000005169	REYES MERO JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000020776	REYES REYES JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDEICOMISO	800000000006721	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	800000000010446	CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	800000000006712	COMPANIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROMOTOR(A)	800000000020778	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	37	28/sep/2006	1.149	1.149
FIDEICOMISO	54	25/sep/2007	2.690	2.714
FIDEICOMISO	24	03/may/2007	1.490	1.552





Registro de : FIDEICOMISO

[6 / 7] FIDEICOMISO

Inscrito el : viernes, 25 de febrero de 2011 **Número de Inscripción:** 4 **Tomo:** 2
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1171 **Folio Inicial:** 202
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA **Folio Final:** 416
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución: 3384
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de diciembre de 2010
Fecha Resolución: lunes, 27 de diciembre de 2010

a.- Observaciones:

**** CONTRATO DE RESTITUCION A TITULO FIDUCIARIO **** Se aclara que el presente inscripción, se realiza con varios lotes en garantía. Los cuales son 15-01, 15-03, 15-04, 15-05, 15-06, 15-07, 15-09, 15-10, 13-19, 13-20, 13-21, 13-22, 13-23, 13-24 y V-UMEXP-06, que están entregados en garantía al Ilustre Municipio de Manta. El BENEFICIARIO acepta la restitución realizada a su favor y declara conocer e identificar plenamente los INMUEBLES, hallándose plenamente conformes con éstos, con su estado, condición y todas las demás características de los mismos. Signados con Matricula Inmobiliaria números: 25704, 25694, 25695, 25697, 25698, 25699, 25680, 25679, 25681, 25682, 25683, 25684, 25685, 25686, 25752, respectivamente. Y la Matricula Inmobiliaria 25693.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	80000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDEICOMISO	80000000006721	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	2	16/ene/2009	9	58

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 7] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 18 de junio de 2012 **Número de Inscripción:** 1577 **Tomo:** 1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 3424 **Folio Inicial:** 29.538
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA **Folio Final:** 29.572
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 de mayo de 2012
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

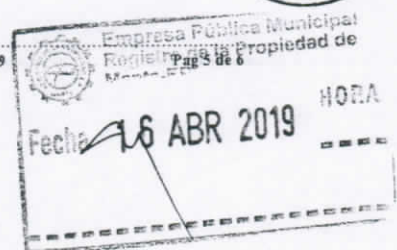
COMPRAVENTA, relacionada con el inmueble consistente en lote número 15-22, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1802036242	ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000006724	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
FIDEICOMISO	5
PLANOS	1



<<Total Inscripciones >>

7

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

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

Emitido a las : 14:19:35 del martes, 16 de abril de 2019

A petición de: ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR

Elaborado por :MARITZA ALEXANDRA FERNANDEZ
COQUE



validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

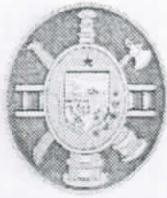
ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manabí, ED

Fecha 16 ABR 2019 HORA. _____



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: **911**
 RUC: 1360020070001
 Dirección: Avenida 11
 entre Calles 11 y 12
 Teléfono: 2621777 - 2611747
 Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000023241

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRATO 1802036242

C.I./R.U.C.: ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR
 NOMBRES:
 RAZÓN SOCIAL: VIA 15 LT. 22 CIUDAD DEL MAR
 DIRECCIÓN:

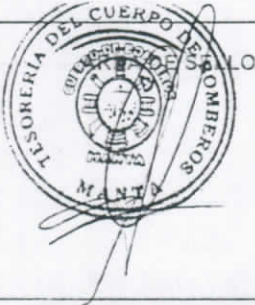
DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

631874

Nº PAGO: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA
 CAJA: 16/04/2019 09:40:36
 FECHA DE PAGO:



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR



3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: lunes, 15 de julio de 2019
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL: CLIENTE



No. 202164

COMPROBANTE DE PAGO

14/05/2019 15:52:14

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C / R.U.C.	DIRECCIÓN	CONTROL	TÍTULO N°
ARMIJO CALERO SONIA DEL PILAR	1802036242	ND	436972	4397404
OBSERVACIÓN		TÍTULOS VARIOS		
PAGO POR CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN EL LOTE #15-22 URB. CIUDAD DEL MAR 14/05/2019 15:52:12 ALEXIS ANTONIO REYES PICO SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		CONCEPTO	VALOR	
		APROBACION DE PLANOS	283,20	
		TOTAL A PAGAR	283,20	
		VALOR PAGADO	283,20	
		SALDO	0,00	



Este documento será firmado electrónicamente.

Código de Verificación (CSV):

T384663011

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0098215

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

URBANO

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR ubicada VIA 15 LT.22 URBANIZACION CIUDAD DEL MAR cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$365457.35 TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DOLARES CON 35/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: Jose Zambrano

15 DE MAYO DEL 2019

Manta, _____


Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Manta
ALCALDIA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALÚO

PAPEL VALORADO
USD 1,25

N° 00161179

N° ELECTRÓNICO : 67119

Fecha: Miércoles, 15 de Mayo de 2019

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros 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: 1-34-20-22-000

Ubicado en: VIA 15 I.T.22 URBANIZACION CIUDAD DEL MAR

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 473.07 m²



PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1802036242	ARMIJOS CALERO-SONIA DEL PILAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 144,747.65

CONSTRUCCIÓN: 220,709.70

AVALÚO TOTAL: 365,457.35

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS

“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 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019”.

Arq. José Maldonado Cevallos
Director de Avalúos, Catastro y Registros



Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



V12963XVUAVN

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR



Impreso por alarcon santos mercedes judith , 2019-05-15 17:32:29.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0128640



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de _____

ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 13 MAYO 2019 de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE:

1342022000: VIA 15 LT.22 CIUDAD DEL MAR

Manta, TRECE DE MAYO DEL DOS MIL DIEZ Y NUEVE

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





No. O-USG&GD-PEGL-2019- 460
Manta, 13 de Mayo de 2019

Señorita
Sonia del Pilar Armijos Calero
Ciudad



De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 095-ALC-M-JOZC-2019 de Aprobación a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "CASA ADENTRO II" de propiedad de la señorita Sonia Del Pilar Armijos Calero, ubicado en el lote 15-22 de la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta del Cantón Manta,

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

S.E. Patricia González López
SECRETARIA DE CONCEJO
GENERAL Y GESTIÓN DOCUMENTAL
Elab. María Mendoza





RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 095-ALC-M-JOCZ-2019 DE APROBACION A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "CASA ADENTRO II"

ING. JORGE O ZAMBRANO CEDEÑO
GOBIERNO AUTONOMO 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que, el 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 establece que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y*





Manta



construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad; ...”

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “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, expresa: “Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: **a)** Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; **l)** Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.”

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

Que, El Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: “...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”, Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo...”





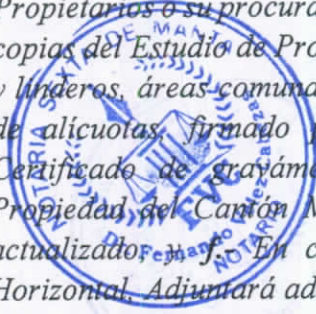
Manta

G A D



Que,

La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... 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 alicuotas, 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 alicuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A la área de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."



Que, El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

"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.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

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



Que,

mediante informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Oficio No.: 322-DPOT-JJZ0 de fecha 7 de mayo de 2019 suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa lo siguiente: en atención al trámite N° 10691, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la Srta. Sonia del

[Firma manuscrita]



Manta

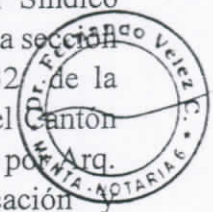
G A D



Pilar Armijos. Que en su parte pertinente señala lo siguiente: "(...) Por medio de la presente sírvase a considerar la realización del estudio de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CASA ADENTRO II ubicado en la vía 15, lote 15-22 de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta y de clave catastral No. 1-34-20-22-000, con la finalidad de que disponga a quien corresponda su análisis y de ser factible su aprobación de este estudio (...)",

Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente: **1.- ANTECEDENTES.** De acuerdo a la escritura de compraventa autorizada por la Notaria Tercera de Manta el 09 de mayo de 2012 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 18 de junio de 2012, la señora **SÓNIA DEL PILAR ARMIJOS CALERO** (c.c.180203624-2) es propietaria del lote 15-22 de la urbanización Ciudad del Mar, con clave catastral No. 1-34-20-22-000 con un área de 473,07m²; ubicado en la vía 15 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral Bien Inmueble 25748 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 16 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria construyó el CONDOMINIO CASA ADENTRO II, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción N° 410-1633-51773 emitido el 03 de julio de 2015 por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección visual pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad. **2.- DESCRIPCION DEL CONDOMINIO CASA ADENTRO II.** Se compone de un edificio de dos niveles, en donde se han planificado y construido tres departamentos y tres plazas de estacionamientos, mas sus respectivas áreas comunales. **3.- AREAS GENERALES DEL CONDOMINIO CASA ADENTRO II.** Área Total del Terreno: 473,07m²; Área Total de Construcción: 673,86m²; Área Neta Vendible: construida 367,29m²; No construida 138,56m²; Área Total Comunal: 168,01 m² **4.- CONCLUSION.** Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ta De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el CONDOMINIO CASA ADENTRO II, por lo tanto y para emitir un solo informe dirigido al Señor Alcalde requerimos de usted su pronunciamiento jurídico para continuar con el tramite respectivo.. (...)"

Que, Mediante informe N°-I-DGJ-OPFP-2019-0407, de fecha, 10 de mayo de 2019, suscrito por el Ab. Oliver Paul Fienco Pita, en calidad de Procurador Sindico MCPAL (e) en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según oficio No. 322-DPOT-JJZO de fecha 7 de mayo de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal





del Condominio "CASA ADENTRO II", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Srta. Sonia del Pilar Armijos, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "CASA ADENTRO II", de propiedad de la señorita Sonia Del Pilar Armijos Calero (c.c. 180203624-2), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Ciudad del Mar lote N° 15-22 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral N° 1-34-20-22-000 con un área de 473,07m2; ubicado en la vía 15 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral Bien Inmueble 25748 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 16 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CASA ADENTRO II," la señorita SONIA DEL PILAR ARMIJOS CALERO (c.c.180203624-2) es propietaria del lote 15-22 de la urbanización Ciudad del Mar, perteneciente a la Parroquia Manta del Cantón Manta con clave catastral N° 1-34-20-22-000 que posee un área de 473,07m2, metros cuadrados, conforme a la Ficha Registral Bien Inmueble 25748 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 16 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los trece días del mes de mayo del dos mil diecinueve.

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA



CONDOMINIO CASA ADENTRO II



CONDOMINIO

CASA ADENTRO

II

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



ABRIL 2019



CONDOMINIO CASA ADENTRO II



- 1.- DEFINICION DE TERMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO
- 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE ALICUOTAS
- 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
- 7.- REGLAMENTO INTERNO
- 8.- PLANOS



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción del condominio, incluyendo las terrazas accesibles.

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 locales 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 local 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 local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del condominio, correspondiente a cada departamento, patio y/o estacionamiento la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisibles del condominio, los siguientes:

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el condominio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- 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.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del condominio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable y el sistema hidroneumático de piscina.
- i) Todo el sistema de agua potable del condominio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.
- l) Área de ocupación del tanque de gas

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total del local y/o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

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

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

La señora SONIA DEL PILAR ARMIJOS CALERO, es propietaria del "CONDOMINIO CASA ADENTRO II", el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad de SONIA DEL PILAR ARMIJOS CALERO en el que se encuentra implantado el "CONDOMINIO CASA ADENTRO II" posee la clave catastral 1-34-20-22-000 y corresponde al lote 15-22 de la urbanización Ciudad del Mar, se encuentra ubicado en la vía 15 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta y de acuerdo al certificado Ficha Registral – Bien Inmueble 25748 emitida por el Registro de la Propiedad de Manta el 16 de abril de 2019 se encuentra libre de gravamen y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente:	17,00m. + 4,71m.- lindera vía 15
Atrás:	20,00m.- lindera lote 16-11
Costado Derecho:	20,75m.- lindera vía 16
Costado Izquierdo:	23,75m.- lindera lote 15-20
Área:	473.07m ² .

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

El edificio se compone de dos plantas que son: Planta Baja y Primera Planta Alta y de las áreas comunes de circulación peatonal, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

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

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,20 del condominio sobre el cual se ha planificado 3 Departamentos enumerados como 001 (planta baja), 002 y 101 (escaleras); más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 Planta Baja (54,17m2)

Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, baño social y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 001 Planta Alta en 54,17m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 54,17m2
Por el Norte: lindera con área comunal retiro, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,15m.
Por el Sur: lindera con Patio 001 de la misma vivienda en 5,95m.
Por el Este: lindera con Patio 001 de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,35m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 101 Escaleras y Departamento 002, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,60m., desde este punto gira hacia el Este en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,87m.
Área: 54,17m2.

3.1.2.- PATIO 001 (34,58m2)

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 34,58m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 34,58m2
Por el Norte: lindera con Estacionamiento 001 en 4,00m.
Por el Sur: lindera con lote 15-20 en 8,85m.
Por el Este: lindera con Departamento 001 Planta Baja, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,35m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m.
Por el Oeste: lindera con lote 16-11 en 13,60m.
Área: 34,58m2.

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 001 (25,60m2)

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 25,60m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 25,60m2
Por el Norte: lindera con vía 16 en 4,00m.
Por el Sur: lindera con Patio 001 en 4,00m.
Por el Este: lindera con Departamento 001 en 6,40m.
Por el Oeste: lindera con lote 15-20 en 6,40m.
Área: 25,60m2.

3.1.4.- DEPARTAMENTO 101 Escaleras (8,30m2)

Por arriba: lindera con Departamento 101 en 8,30m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 8,30m2
Por el Norte: lindera con área comunal retiro en 2,05m.
Por el Sur: lindera con Departamento 002 en 2,05m.
Por el Este: lindera con Departamento 001, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,05m., desde este punto gira hacia el Este en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 002 en 4,20m.
Área: 8,30m2.

3.1.5.- DEPARTAMENTO 002 (101,89m2)

Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, porch, tres dormitorios y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 101 en 101,89m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 101,89m2



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

Por el Norte: lindera con área comunal retiro, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,50m.
Por el Sur: lindera con Patio 002 de la misma vivienda y área comunal, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 7,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,55m
Por el Este: lindera con área comunal, Departamento 101 Escaleras y Departamento 001, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 9,25m., desde este punto gira hacia el Este en 2,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,87m., desde este punto gira hacia el Este en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m.
Por el Oeste: lindera con Estacionamiento 002, 101 y área comunal en 12,00m.
Área: 101,89m².



3.1.6.- PATIO 002 (18,38m²)

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 18,38m²
Por abajo: lindera con terreno condominio en 18,38m²
Por el Norte: lindera con Departamento 002 en 7,35m.
Por el Sur: lindera con lote 15-20 en 7,35m.
Por el Este: lindera con Patio 001 en 2,50m.
Por el Oeste: lindera con área comunal en 2,50m.
Área: 18,38m².

3.1.7.- ESTACIONAMIENTO 002 (30,00m²)

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 30,00m²
Por abajo: lindera con terreno condominio en 30,00m²
Por el Oeste: lindera con vía 15 en 6,00m.
Por el Este: lindera con Departamento 002 en 6,00m.
Por el Norte: lindera con área comunal en 5,00m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 5,00m.
Área: 30,00m².

3.1.8.- ESTACIONAMIENTO 101 (30,00m²)

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 30,00m²
Por abajo: lindera con terreno condominio en 30,00m²
Por el Oeste: lindera con vía 15 en 6,00m.
Por el Este: lindera con Departamento 002 y área comunal en 6,00m.
Por el Norte: lindera con área comunal en 5,00m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 5,00m.
Área: 30,00m².

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el Nivel +3,06 del condominio sobre el cual se ha planificado (2) dos Departamento designados como 001 Planta alta y 101; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 001 Planta Alta (67,10m²)

Se encuentra planificado de tres dormitorio y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 67,10m²
Por abajo: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 67,10m²
Por el Norte: lindera con vacío hacia área comunal retiro en 3,80m.



CONDominio CASA ADENTRO II

Por el Sur: lindera con vacío hacia Patio 001 de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,30m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Patio 001 de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,20m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 10,70m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área comunal, Departamento 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,55m., desde este punto gira hacia el Este en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,05m.

Área: 67,10m².



3.2.2.- DEPARTAMENTO 101 (135,83m²)

Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, lavandería, escaleras, terraza, tres dormitorios y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 135,83m²

Por abajo: lindera con Departamento 002 en 135,83m²

Por el Norte: lindera con vacío hacia área comunal retiro, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,50m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia Patio 002 y área comunal, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 7,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,90m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,55m

Por el Este: lindera con Departamento 001, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,55m., desde este punto gira hacia el Este en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m., desde este punto gira hacia el Este en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,05m., desde este punto gira hacia el Este en 0,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamiento 002, 101 y área comunal en 12,00m.

Área: 135,83m².

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- AREAS GENERALES:

4.1.1. Área Total de terreno: 473,07m²

4.1.2. Total de construcción: 673,86m²

4.1.3. Total de Área Común: 168,01m²

4.1.4. Área Neta Vendible: 505,85m².



CONDominio CASA ADENTRO II

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
-----------------------------------	-----------------------------------	---------------	---	------------------------------------	------------------------------------

CONJUNTO CASA ADENTRO II					
PLANTA BAJA DPTO. 001	54,17	0,1071	50,66	17,99	72,16
PLANTA ALTA DPTO. 001	67,10	0,1326	62,75	22,29	89,39
PATIO DPTO. 001	34,58	0,0684	32,34	11,49	46,07
ESTACIONAMIENTO DPTO. 001	25,60	0,0506	23,94	8,50	34,10
TOTAL DEPARTAMENTO 001	181,45	0,3587	169,69	60,27	241,72
ESCALERAS DPTO. 101	8,30	0,0164	7,76	2,76	11,06
PLANTA DPTO. 101	135,83	0,2685	127,03	45,11	180,94
ESTACIONAMIENTO DPTO. 101	30,00	0,0593	28,06	9,96	39,96
TOTAL DEPARTAMENTO 101	174,13	0,3442	162,85	57,83	231,96
PLANTA DPTO. 002	101,89	0,2014	95,29	33,84	135,73
PATIO DPTO. 002	18,38	0,0363	17,19	6,10	24,48
ESTACIONAMIENTO DPTO. 002	30,00	0,0593	28,06	9,96	39,96
TOTAL DEPARTAMENTO 002	150,27	0,2971	140,53	49,91	200,18
TOTALES=	505,85	1,0000	473,07	168,01	673,86

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 001	35,87
DEPARTAMENTO 101	34,42
DEPARTAMENTO 002	29,71

GOTI... NO DESCEN...
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOTI... NO DESCEN...
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

APROBACIÓN DE: PH # 025
10691

REVISADO

Fecha: mayo 24/19

Fecha: mayo 9/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CASA ADENTRO II INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el condominio denominado "CASA ADENTRO II", está compuesto de solar y una edificación tipo condominio, que se levanta en el lote 15-22 de la urbanización Ciudad del Mar, vías 15 y 16 de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y La primera planta alta con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente y/o esporádica.

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



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

Que la Asamblea de Copropietarios del "Condominio CASA ADENTRO II", celebrada el día ... de del 2018, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:
Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "CONDOMINIO CASA ADENTRO II"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

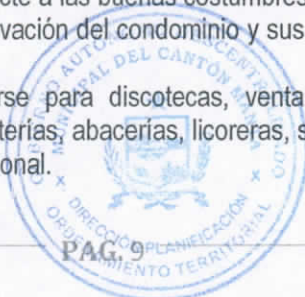
Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO CASA ADENTRO II.- El condominio está compuesto por un cuerpo principal de dos plantas. La estructura del condominio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son 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, cableado para teléfono y TV. El condominio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios y además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

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

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

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

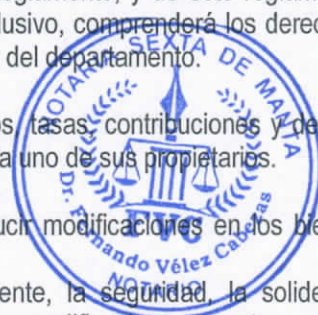
- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Condominio CASA ADENTRO II", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la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

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

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

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto 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 vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del 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) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

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 CASA ADENTRO II", las áreas de circulación exterior, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado y circulación.

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

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

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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del condominio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes.

CONDOMINIO CASA ADENTRO II

- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del condominio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del condominio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador;
- q) Lavar los vehículos en los patios del condominio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionada 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 LAS ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, y mantenimiento será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

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

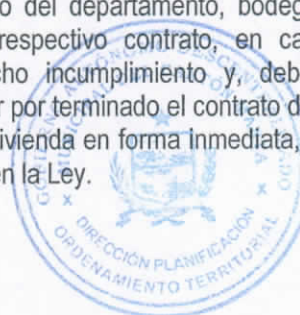
ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

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

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo 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.



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

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

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

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

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del 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 condominio, 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 anteriormente al Administrador del condominio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del condominio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

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

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al condominio.

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

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

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

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



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

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

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

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

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

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

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

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

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del condominio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

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

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

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

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alicuotas 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 alicuotas.

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

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

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

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

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

- 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 Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del condominio; y aquellos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

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

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

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

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

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

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

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



CONDominio CASA ADENTRO II

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

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

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

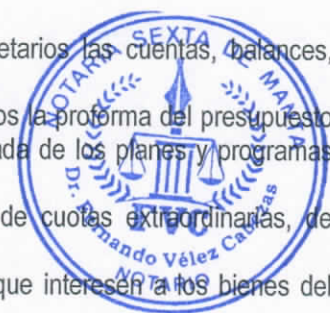
- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente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

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

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

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

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



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

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

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

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

CONDominio CASA ADENTRO II

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

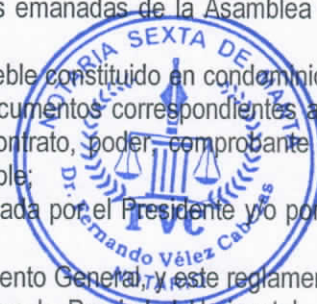
CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del condominio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos



CONDOMINIO CASA ADENTRO II

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 CASA ADENTRO II, celebrada el de del 2019.



Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. N. 1016-02-296042
C.A.E. - M - 118

Arq. Francisco Moreira Palomeque

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

gm
REVISADO

Fecha: *Mayo 7/2019*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH # 025
10691
APROBACIÓN DEL

Fecha: *Mayo 24/2019*

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO





VIA 15

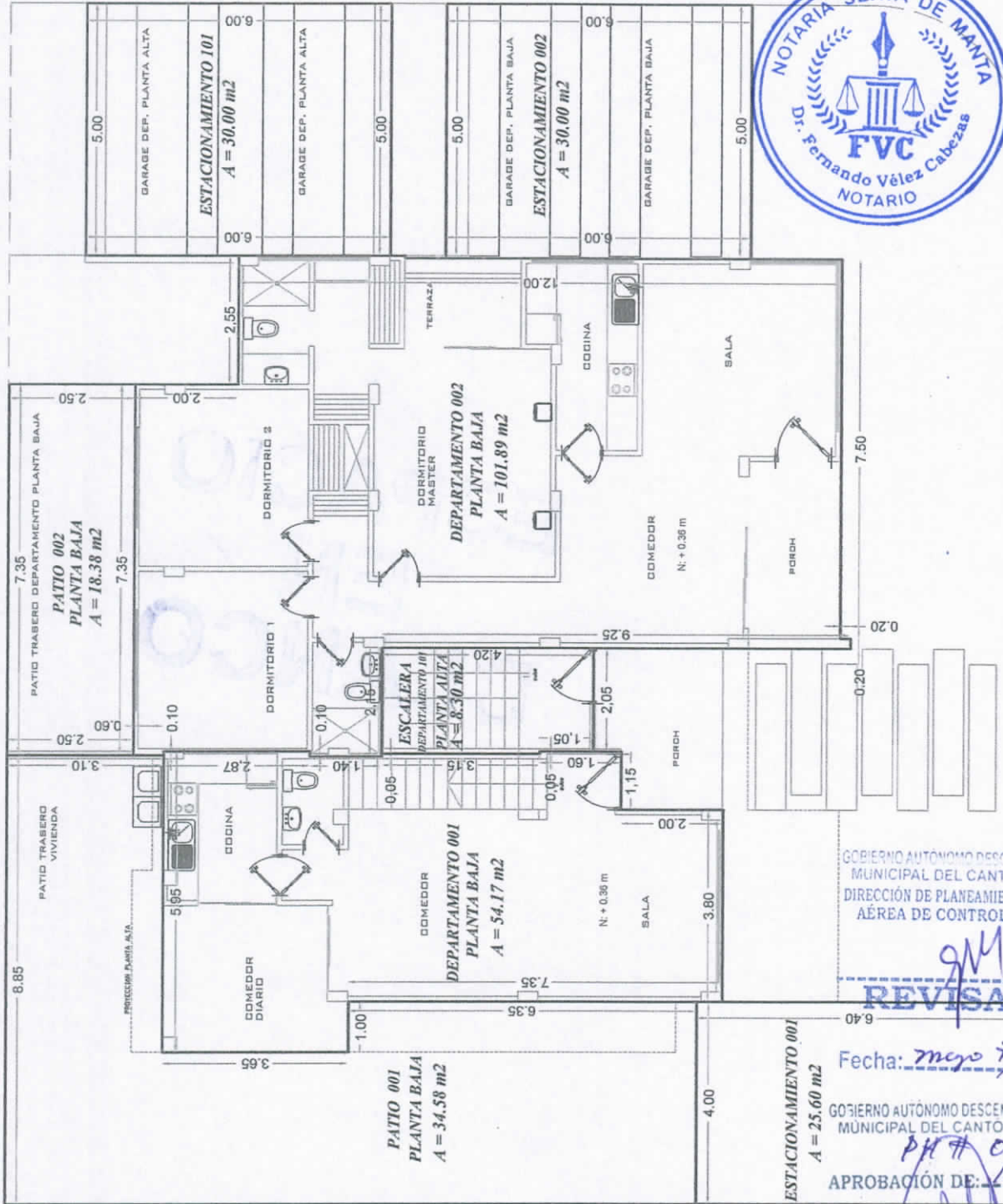


EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA

1:125

ESCALA

VIA 16



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: mayo 7/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: 10691

Fecha: mayo 14/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

CONDOMINIO CASA ADENTRO II

CONTIENE :

EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA

RESP. TECNICA :

Arq. Francisco Morelra P.
SENECYP N.º R. 1016-02-296042
C.A.B. - M - 118

PROPIETARIO :

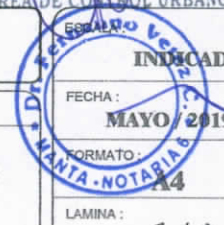
UBICACION :

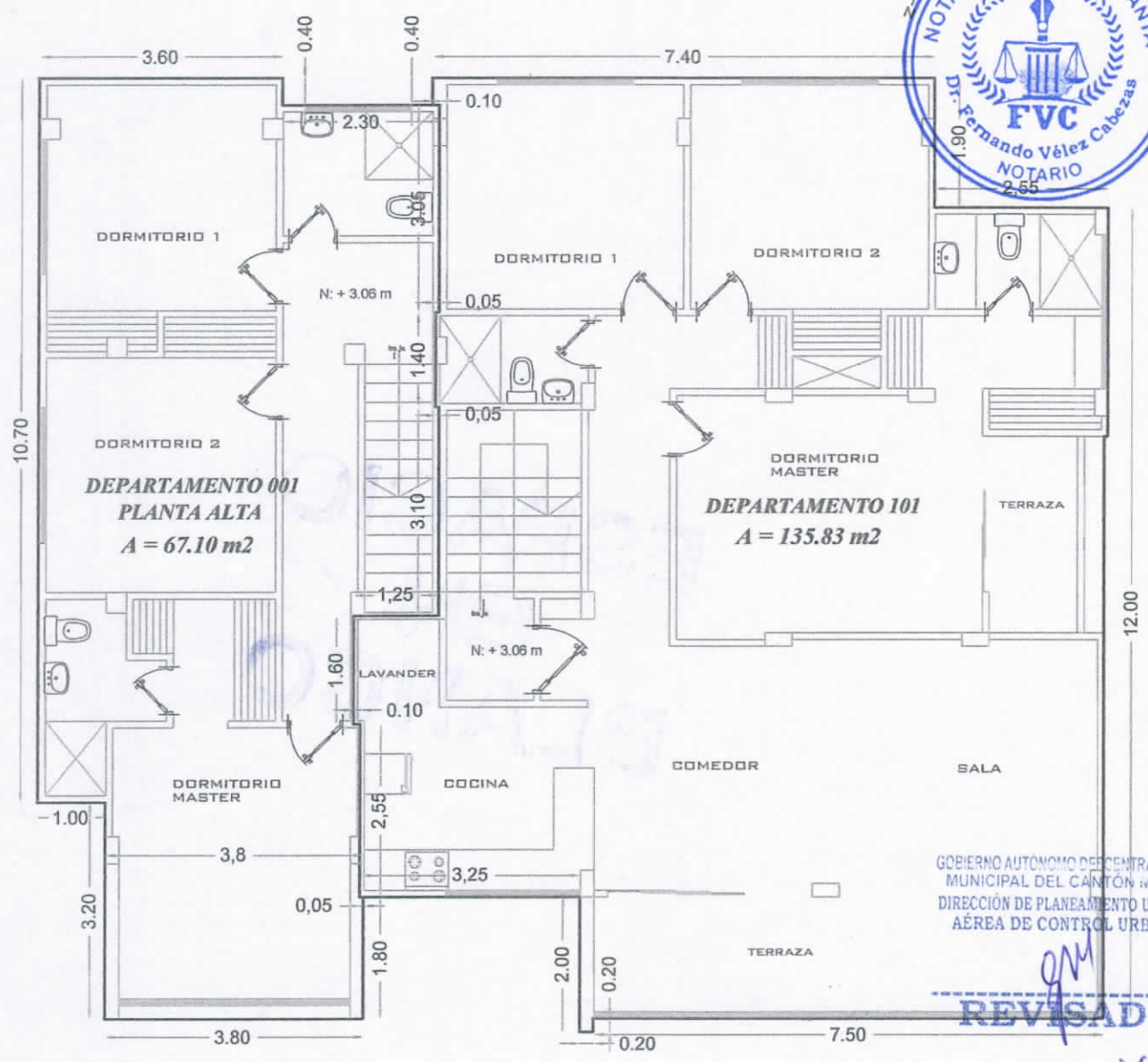
URB. CIUDAD DEL MAR
UBICADO EN LA VIA 15
LOTE 15 - 22
MANTA

INDICADA
FECHA : MAYO / 2019

FORMATO : A4

LAMINA : 1 / A





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: mayo 7/2019

PLANTA ALTA

ESCALA 1:100

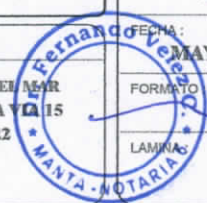
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

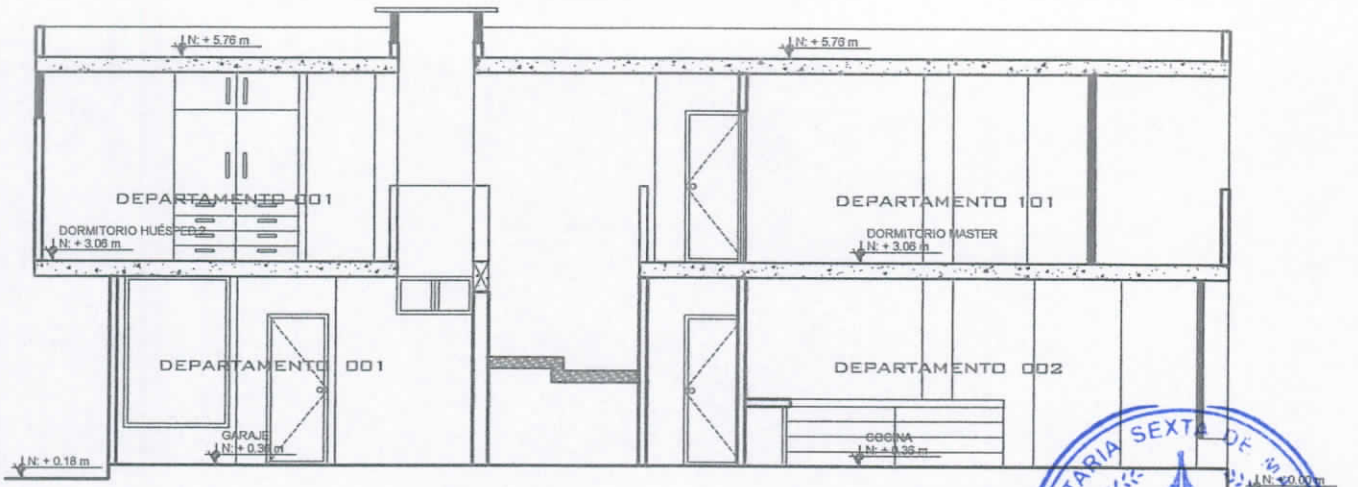
APROBACIÓN DE: PH# 025

Fecha: mayo 14/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

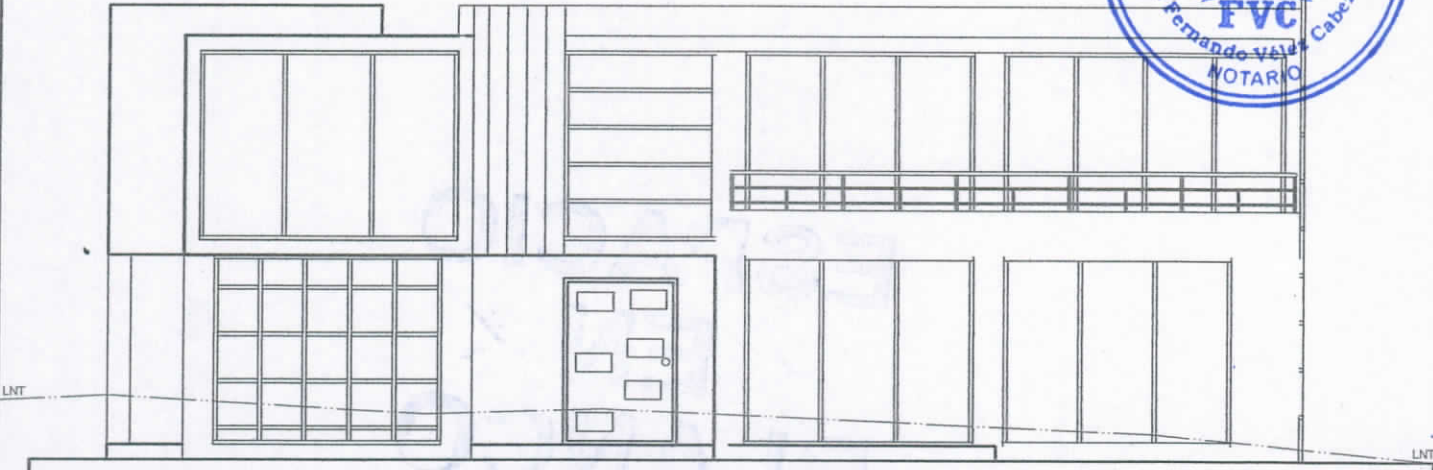
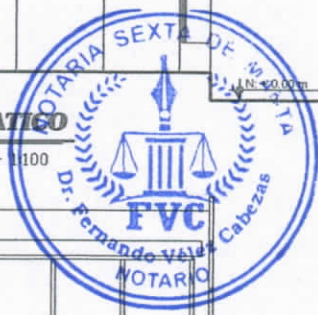
ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:		CONDominio CASA ADENTRO II		ESCALA:	INDICADA
CONTIENE:	RESP. TECNICA:	PROPIETARIO:	UBICACION:	FECHA:	MAYO / 2019
PLANTA ALTA	Arq. Francisco Moretra P. SENESCYT No. R-1016-02-296043 C.A.E. - M - 118		URB. CIUDAD DEL MAR UBICADO EN LA VÍA 15 LOTE 15 - 22 MANTA	FORMATO:	A4
				LAMINA:	2 / A





CORTE ESQUEMATICO

ESCALA 1:100



FACHADA PRINCIPAL

ESCALA 1:100

UBICACION URB. CIUDAD DEL MAR
MANZANA 15 LOTE 22 S/E



UBICACION - ORIENTACION

ESCALA S-E

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

15-1C2p-22

Fecha: mayo 7/2019
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH # 025 - 10691
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: mayo 14/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:		CONDominio CASA ADENTRO II		ESCALA:	INDICADA
CONTIENE:	RESP. TECNICA:	PROPIETARIO:	UBICACION:	FECHA:	MAYO / 2019
FACHADA PRINCIPAL CORTE ESQUEMATICO UBICACION - ORIENTACION	Arq. Francisco Moreta P. SENESCYT No. 10.11.2019-0042 C.A.U. - 118		URB. CIUDAD DEL MAR UBICADO EN LA VÍA 15 LOTE 15 - 22 MANTA	FORMATO:	A4
				LAMINA:	3 / A





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1 diecinueve (095-ALC-M-JOCZ-2019), de fecha trece de Mayo del
2 año dos mil diecinueve, suscrita por el Alcalde del Gobierno
3 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta; el señor
4 Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño, procedió a efectuar la
5 DECLARATORIA autorizando la incorporación al REGIMEN DE
6 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "CASA ADENTRO
7 II", ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia
8 Manta del cantón Manta, signado con el lote de terreno número 15-
9 22, adjuntándose dicha resolución al presente instrumento para que
10 conste como documento habilitante, y de conformidad con el
11 estudio de propiedad horizontal donde se encuentran las
12 especificaciones, medidas, linderos, áreas totales particulares de
13 cada uno de los departamentos, patios, estacionamientos,
14 escalera, área del terreno, área de construcción, área neta
15 vendible, alícuota, cuota de área común, cuota de terreno, datos
16 generales, descripción general del edificio, cuadro de áreas por
17 plantas, cuadro de cálculos de área y alícuota, Reglamento Interno
18 del Edificio debidamente firmado por su responsable técnico y los
19 Planos de la referida edificación que se acompañan a este contrato
20 para que sean protocolizados.- **CUARTA: CUANTIA.-** La cuantía
21 del presente Contrato por su naturaleza, es Indeterminada.-
22 **QUINTA: ACEPTACION.-** El compareciente señor Eduardo Enrique
23 Serrano Balcázar, en calidad de apoderado especial de la señora
24 Sonia del Pilar Armijos Calero, manifiesta que acepta el contenido
25 del presente contrato, por convenir a los intereses de su mandante
26 y estar de acuerdo con todo lo estipulado.- **SEXTA: INSCRIPCION.-**
27 El compareciente señor Eduardo Enrique Serrano Balcázar, en
28 calidad de apoderado especial de la señora Sonia del Pilar Armijos



1 Calero, queda facultado para que solicite la inscripción del
2 presente contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.-
3 **SEPTIMA: LA DE ESTILO.-** Usted Señor Notario se servirá agregar
4 las demás formalidades de estilo para la plena validez del presente
5 instrumento. (Firmado) **Abogado CARLOS CABRERA CEDEÑO,**
6 **Matrícula Número Trece guion dos mil doce guion cuarenta y**
7 **cuatro del Foro Abogados de Manabí.-** Hasta aquí la minuta que
8 el compareciente la ratifica y complementada con sus documentos
9 habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a
10 Derecho. Y, leída enteramente que fue esta Escritura en alta y
11 clara voz por mí, la aprueba y firma conmigo. Se cumplieron los
12 preceptos legales, se procedió en unidad de acto. **DOY FE.-**

13
14
15
16



16 **SR. EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR.**

17 **C.C. No. 180216237-8**

18 **APODERADO ESPECIAL DE LA SEÑORA SONIA DEL PILAR ARMIJOS**
19 **CALERO.**

20 **DIRECCION: URB. MANTA BEACH MANZANA D-04**

21 **TELEFONO: 0999661017**

22 **EMAIL: pavizuite@gmail.com**



23
24
25
26



26 **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**

27 **NOTARIO SEXTO DEL CANTON MANTA**

27 **Yo confiero esta PRIMERA copia que la sello.**
28 **signo y firmo.**

Manta, a


28 **Dr. Fernando Vélez Cabezas**
- NOTARIA SEXTA.

El nota...





EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción: 16

Número de Repertorio:

3043

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y tres de Mayo de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 16 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1802036242	ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR	PROPIETARIO

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1342022006	70936	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1342022005	70935	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTACIONAMIENTO	1342022004	70934	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1342022003	70933	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTACIONAMIENTO	1342022002	70932	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1342022001	70931	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 23-may./2019

Usuario: yoyi_cevallos



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Jueves, 23 de mayo de 2019



Fecha: **23 MAY 2019**

HORA:

Page 1 of 1

jueves, 23 de mayo de 2019



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf: 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019 **Número de Inscripción: 20**
Número de Repertorio: 3044

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y tres de Mayo de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de PLANOS, en el Registro de PLANOS con el número de inscripción 20 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1802036242	ARMIJOS CALERO SONIA DEL PILAR	PROPIETARIO

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1342022006	70936	PLANOS
DEPARTAMENTO	1342022005	70935	PLANOS
ESTACIONAMIENTO	1342022004	70934	PLANOS
DEPARTAMENTO	1342022003	70933	PLANOS
ESTACIONAMIENTO	1342022002	70932	PLANOS
DEPARTAMENTO	1342022001	70931	PLANOS

Libro : PLANOS
Acto : PLANOS
Fecha : 23-may./2019
Usuario: yoyi_cevallos



[Handwritten Signature]
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad



MANTA, jueves, 23 de mayo de 2019

