

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 29

Número de Repertorio: 4362

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

1.- Con fecha dos de Julio del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 29 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE241317	EDIFICIO GARCIA CANTOS	EDIFICIO
1310084619	GARCIA CANTOS RUISDAEL	PROPIETARIO
1311966285	GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO + ESACALERA	2033813002	86372	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO + PATIO	2033813001	86367	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	49143	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: martes, 02 julio 2024

Fecha generación: martes, 02 julio 2024



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 6 8 0 9 9 0 J N C S A K A





ESCRITURA

DE: ESCRITURA DE DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO GARCIA CANTOS".

OTORGADA POR: LOS SEÑORES LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS Y RUISDAEL GARCIA CANTOS.-

NUMERO: 20241308002P00222

COPIA: PRIMERA

CUANTIA: INDETERMINADA

MANTA: 09 DE FEBRERO DEL 2024

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AV. MALECON
TELEFONO: 052622583



Factura: 001-002-000074321



20241308002P00222



NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

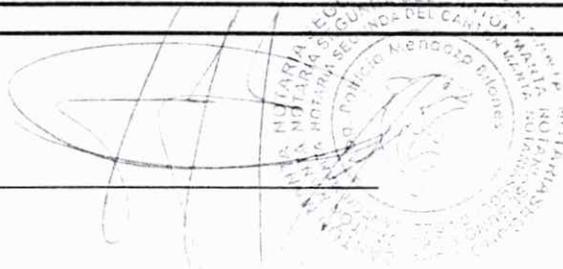
NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20241308002P00222						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE FEBRERO DEL 2024, (10:40)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	GARCIA CANTOS RUISDAEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310084619	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1311966285	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20241308002P00222
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE FEBRERO DEL 2024, (10:40)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvenscia/2zjBQHxWje0qWzpwIYkrga5stv136953tzhlwXvVpPyPUUvHiyiO54JwO
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/1/xz0Qt77oY6ceQVH83BaWE4vrs112220aFqIN5PK6apmqbFB5ckavZtkR
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA



NOTARÍA
PÚBLICA

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR. Calle 8, entre AV. 4 y Malecón
TELEFONOS: 0994257214 - 05262258
pati.mendoza@hotmail.com



FACTURA NUMERO: 001-002-000074321

CODIGO NUMERICO: 20241300802P00222

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
"EDIFICIO GARCIA CANTOS". QUE OTORGAN LOS SEÑORES
LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS Y RUISDAEL GARCIA
CANTOS.

CUANTIA: INDETERMINADA.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes nueve de febrero del año dos mil veinticuatro, ante mí, **ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES**, Notaria Pública Segunda del cantón Manta con funciones prorrogadas según Acción de Personal número: 2323-DNTH-2019-JT, de fecha veintiséis de noviembre del año dos mil diecinueve, comparecen y declaran el señor **LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS**, con cédula de ciudadanía número **uno tres uno uno nueve seis seis dos ocho cinco**, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, de profesión tecnólogo, con domicilio en la calle ciento siete y avenida ciento catorce de esta ciudad de Manta, teléfono 0991825569, Correo electrónico info@imperlosas.com, por sus propios y personales derechos, y el señor **RUISDAEL GARCIA CANTOS**, con cédula de ciudadanía número **uno tres uno cero cero**

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta Ecuador

ocho cuatro seis uno nueve, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, de profesión Magister, con domicilio en calle ciento siete y avenida ciento catorce de esta ciudad de Manta, teléfono 0997183177, Correo electrónico ruisdael@msn.com, por sus propios y personales derechos. Los comparecientes en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, para lo cual me autorizan y me facultan a obtener información de la misma en el Sistema del Registro Civil de Identidad y Cedulación y proceder a descargarlas para que queden agregadas a esta escritura como habilitantes, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quien de conocerles personalmente, doy fe. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura Pública de **DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, a cuyo otorgamiento procede por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta Escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la Minuta que me entrega cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA**. En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase Protocolizar



NOTARÍA
PÚBLICA



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: Calle 8, entre AV. 4 y Malecón
TELEFONOS: 0994257214 - 05262258
pati.mendoza@notariail.com



una de **DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO GARCIA CANTOS"**, con los

planos que se acompañan tal como lo determina el Artículo Décimo de la Ley de Propiedad Horizontal, voluntad que está contenida en las siguientes consideraciones. **PRIMERA. INTERVINIENTES:** Intervienen en la presente Escritura de **DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO GARCIA CANTOS"**, los señores **LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS**, con cédula de ciudadanía número **uno tres uno uno nueve seis seis dos ocho cinco**, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, con domicilio en esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos, y el señor **RUISDAEL GARCIA CANTOS**, con cédula de ciudadanía número **uno tres uno cero cero ocho cuatro seis uno nueve**, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, con domicilio en esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos, a quienes para los fines legales respectivos se les podrá designar o llamar en el presente instrumento como "Los Propietarios". **SEGUNDA: ANTECEDENTES. 2.1.** Con fecha doce de diciembre del año dos mil catorce, bajo el número cuatro mil ochocientos noventa y dos, se encuentra inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta, la escritura pública de Partición

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta ECUADOR

Extrajudicial Renuncia de Gananciales y Cuotas celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta el cinco de septiembre del año dos mil catorce, en la que consta que los señores Ruisdael García Andrade y Johany Ybeth García Cantos, renuncian a los derechos que poseen sobre el bien inmueble Ubicado en la calle ciento ocho del Barrio Cristo Rey de la parroquia Tarqui del Cantón Manta, a favor de los señores Luis Fernando García Cantos y Ruisdael García Cantos, inmueble Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **CON UN ÁREA TOTAL DE DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS (226.00M²)**, **frente** once metros treinta centímetros y calle pública, **atrás** Once metros treinta centímetros y terrenos de la señora Gladys Bailón de Hanze, **derecho** Veinte metros y talud a la Avenida cuatro de Noviembre, **izquierdo** veinte metros y terrenos de Bartolomé García. **2.2.** Con fecha veinte de diciembre del año dos mil veintitrés el señor Ingeniero Marcos Benites Donoso, Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante Resolución Ejecutiva número MTA-2023-ALC-173, resuelve aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO GARCIA CANTOS"**, bien inmueble perteneciente a los señores **LUIS FERNANDO GARCÍA**



NOTARÍA
PÚBLICA

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: Calle 8, entre AV. 2 y Malecón
TELEFONOS: 0994257274 - 05262258
pati.mendoza@manta.com



CANTOS Y RUISDAEL GARCÍA CANTOS; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado la calle ciento ocho del barrio Cristo Rey de la parroquia del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 2-03-38-13-000; área de terreno de doscientos veintiséis metros cuadrados 226.00 (m²); área neta vendible: cuatrocientos dieciséis coma ochenta y nueve metros cuadrados 416,89 (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total cuatrocientos dieciséis coma ochenta y nueve metros cuadrados 416,89 (m²), según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, Gestión Financiera, y Procuraduría Sindica, el cual forma parte integral de la presente resolución. **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Sentado los antecedentes expuestos y por haberse cumplido fiel y cabalmente los requisitos exigidos por las disposiciones de ley y ordenanzas Municipales respectivas, según Resolución Ejecutiva N°. MTA-2023-ALC-173. "Los Propietarios", señores **LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS Y RUISDAEL GARCIA CANTOS,** tiene a bien cambiar el actual Régimen Jurídico de la Propiedad individual

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA ECUADOR

del "EDIFICIO GARCIA CANTOS", por el RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a fin de emprender las conjuntas ventas de las alícuotas por el sistema antes mencionado, todo de conformidad con la descripción general del "EDIFICIO GARCIA CANTOS", y las especificaciones particulares de cada una de las viviendas, áreas comunes, y demás que constan en el documento denominado DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO, que se agrega como documento habilitante, con todo el valor legal y constituido en un todo con la presente declaración y por lo tanto de obligatorio cumplimiento para los condóminos y los copropietarios. CUARTA:

PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO INTERNO Y PLANOS.

Mediante este instrumento queda protocolizado el Reglamento Interno y Planos del "EDIFICIO GARCIA CANTOS", que se encuentran adjuntos. LAS DE ESTILO.

Sírvase usted señora Notaria, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. Minuta firmada por el señor el señor abogado Daniel Ávila Tomalá con matrícula profesional número 13-1990-28 del Foro de Abogados de Manabí. (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor



NOTARÍA
PÚBLICA



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: Calle 8, entre AV. 4 y Maldonado
TELEFONOS: 0994257214 / 05262258
pati.mendoza@hotmail.com



legal y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial. En relación a los datos de carácter personal consignados en el presente instrumento público, serán tratados y protegidos según la ley de protección de datos y leyes conexas vigente, en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, quedando los comparecientes informados de los siguiente: Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función notarial, conforme a lo previsto en la normativa dispuesta en la ley notarial, Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y leyes conexas que resulten aplicables al acto o negocio jurídico aquí documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitarlos es que no sería posible autorizar o intervenir en el

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial, sin ser este un limitante para comunicarlos conforme las disposiciones en las normas que así lo dispongan. La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar, otorgar, intervenir, en el presente documento, su facturación seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo. La Notaria realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y en su caso, al Notario que suceda o sustituya a la actual en esta notaría. Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales de la notaría o quien le sustituya o suceda y serán de acceso público conforme el futuro otorgamiento de



NOTARÍA
PÚBLICA

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: Calle 8, entre AV. 4 y Malecón
TELEFONOS: 0994257214 - 06262258
pati.mendoza@hotmail.com



testimonios adicionales al ciudadano o entidad que justifique su necesidad y requerimiento, conforme la norma. El titular de estos datos, puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento conforme lo habilite la norma ecuatoriana y en el caso de ciudadanos de la Unión Europea, conforme lo faculte el Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo, y en todo lo que no sea oponible a las disposiciones sustantivas ecuatorianas, a la siguiente dirección pati.mendoza@hotmail.com, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial y normas conexas, y leída que le fue a los compareciente por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy fe.

Elaborado por: M.Q.M



1311966285
LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS -
Cedula N° 1311966285
Cert. Votación N° 65859970

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta Ecuador

[Handwritten signature]



1310084619

RUISDAEL GARCIA CANTOS
Cedula N° 1310084619
Cert. Votación N° 34501096

[Handwritten signature]



AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES, Mgs.
NOTARIA PUBLICA SEGUNDA DE MANTA



Ficha Registral-Bien Inmueble

49143

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24004921
Certifico hasta el día 2024-02-08:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: viernes, 12 diciembre 2014

Parroquia: TARQUI

Información Municipal:

Dirección del Bien: BARRIO CRISTO REY

LINDEROS REGISTRALES:

Ubicado en la calle ciento ocho del Barrio Cristo Rey de la parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

Con un área total de: 226.00M2

Frente: Once metros treinta centímetros y calle pública

Atras: Once metros treinta centímetros y terrenos de la señora, Gladys Bailón de Hanze

Derecho: Veinte metros y talud a la Avenida cuatro de noviembre

Izquierdo: Veinte metros y terrenos de Bartolomé García

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	7 jueves, 02 enero 1992	5	5
SENTENCIA	POSESIÓN EFECTIVA	104 jueves, 12 junio 2014	1854	1866
COMPRA VENTA	PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL	4892 viernes, 12 diciembre 2014	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 02 enero 1992

Número de Inscripción : 7

Folio Inicial: 5

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7

Folio Final : 5

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 24 diciembre 1991

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa Un predio ubicado en la parroquia Urbana Tarqui del canton Manta que tiene por el frente siecisiete metros y calle publica.por atras los mismos diecisiete metros y terrenos de Gladys Bailon de hanze. por un costado veinte metros y terrenis de Bartolome Garcia y por el otro costado los mismos veinte metros y lindera contalud a la avenida 4 de noviembre, teniendo una superficie total de trescientos cuarenta metros cuadrados Loe menores vendedores estan representados por sus padres Señores Edison Bailon Cevallos y Bella Monserrate Lopez.

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	GARCIA ANDRADE RUISDAEL	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BAILON LOPEZ EDISON EDWARD	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BAILON LOPEZ MONICA DEL PILAR	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BAILON LOPEZ ELENA MARIELA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BAILON LOPEZ JOSE XAVIER	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : SENTENCIA

[2 / 3] POSESIÓN EFECTIVA

Inscrito el: jueves, 12 junio 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 mayo 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

POSESION EFECTIVA PROINDIVISO.- De los bienes inmuebles dejados por la causante Sra. Juana Dayse Marilu Cantos Pincay. Terreno ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	GARCIA ANDRADE RUISDAEL	VIUDO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	GARCIA CANTOS JOHANY YBETH	CASADO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	GARCIA CANTOS RUISDAEL	CASADO(A)	MANTA
CAUSANTE	CANTOS PINCAY JUANA DAYSE MARILU	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Inscrito el: viernes, 12 diciembre 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 05 septiembre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL Y RENUNCIA DE GANANCIALES Y CUOTAS Al producirse el fallecimiento de la señora. Juana Dayse Marilu Cantos Pincay, se constituyó una comunidad hereditaria de bienes entre su cónyuge sobreviviente RUISDAEL GARCIA ANDRADE y sus hijos los señores. JOHANY YBETH GARCIA CANTOS, LUIS FERNADO GARCIA CANTOS Y RUISDAEL GARCIA CANTOS, quienes comparecen en calidad de herederos de la señora. Juana Dayse Marilu Cantos Pincay, y por ende únicos y universales herederos por derecho personal, de los bienes dejados por la prenombrada causante herencia. PARTICION EXTRAJUDICIAL, el señor. RUISDAEL GARCIA ANDRADE y los señores. JOHANY YBETH GARCIA CANTOS, LUIS FERNADO GARCIA CANTOS Y RUISDAEL GARCIA CANTOS, tiene a bien PARTIRSE el cuerpo de terreno dejado por la causante Juana Dayse Marilu Cantos Pincay, quedando la siguiente forma RUISDAEL GARCIA ANDRADE, en calidad de cónyuge sobreviviente le corresponde el equivalente al cincuenta por ciento del bien inmueble descrito en la cláusula segunda. JOHANY YBETH GARCIA CANTOS, en calidad de heredera le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento . LUIS FERNADO GARCIA CANTOS en calidad de heredera le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento. Y RUISDAEL GARCIA CANTOS, en calidad de heredera le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento. RENUNCIA los señores. Ruisdael García Andrade y la señora. Johany Ybeth García Cantos, Renuncia voluntariamente a los Gananciales y a la cuota hereditaria respectivamente que legalmente le corresponde a favor de los señores. Herederos. Luis Fernando García Cantos y Ruisdael García Cantos, sobre el terreno ubicado en la calle ciento ocho del Barrio Cristo Rey de la parroquia Tarqui del Cantón Manta, el mismo que se adjudica en calidad de cuerpo cierto. Con una superficie total de Doscientos veintiséis metros cuadrados. Constituyéndose los adquirentes en copropietarios en partes iguales.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	CANTOS PINCAY JUANA DAYSE MARILU	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	GARCIA CANTOS RUISDAEL	CASADO(A)	MANTA
RENUNCIANTE	GARCIA ANDRADE RUISDAEL	VIUDO(A)	MANTA





RENUNCIANTE GARCIA CANTOS JOHANY YBETH CASADO(A)

MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
SENTENCIA	1
Total Inscripciones >>	3

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

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

Emitido el 2024-02-08

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : GARCIA CANTOS RUISDAEL

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24004921 certifico hasta el día 2024-02-08, la Ficha Registral Número: 49143.



De conformidad al Art.18 numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que el documento que antecede en ... (2) ... foja(s) útiles) fue materializado a petición de señ. la ... de la página web ... el día de hoy ... (2024-02-08) ... al cual certifico amparado en las atribuciones que me otorga la Ley Notarial.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 3/3- Ficha nro 49143

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

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 3 6 9 5 3 0 3 P U V U T



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

213695303PUVUT

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 213695303PUVUT

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE SOLVENCIA A LA PROPIEDAD

NÚMERO DE ORDEN: WEB-24004921

NÚMERO DE FICHA: 49143

SOLICITANTE: GARCIA CANTOS RUISDAEL - 1310084619

BENEFICIARIO: GARCIA CANTOS RUISDAEL - 1310084619

FECHA DE SOLICITUD: 2024-02-08 08:37:28

FECHA DE VENCIMIENTO: 2024-03-09 09:32:12

[Ver certificado](#)





N° 022024-110755

Manta, jueves 01 febrero 2024

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

A petición del ciudadano **CERTIFICA QUE:** Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **GARCIA CANTOS RUISDAEL** con cédula de ciudadanía No. **1310084619**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 01 marzo 2024*

Código Seguro de Verificación (CSV)



11117288CD8KTG

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



VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

11117288CD8KTG

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 11117288CD8KTG

NÚMERO: 022024-110755

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE SOLVENCIA

SOLICITANTE: GARCIA CANTOS RUISDAEL

BENEFICIARIO(A): GARCIA CANTOS RUISDAEL

CÉDULA DEL BENEFICIARIO(A): 1310084619

FECHA DE SOLICITUD: 2024-02-01 09:17:56

ESTADO: VÁLIDO HASTA 2024-03-01

[Ver certificado](#)



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO



N° 022024-111207

N° ELECTRÓNICO : 232193

Fecha: 2024-02-07

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 2-03-38-13-000

Ubicado en: CALLE 108 BARRIO CRISTO REY

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 226 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1311966285	GARCIA CANTOS-LUIS FERNANDO
1310084619	GARCIA CANTOS-RUISDAEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 31,640.00

CONSTRUCCIÓN: 89,451.20

AVALÚO TOTAL: 121,091.20

SON: CIENTO VEINTIUN MIL NOVENTA Y UN DÓLARES 20/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes. CERTIFICADO DE AVALUO PARA INSCRIBIR ESCRITURA DE PARTICION POR INSCRIPCION TARDIA

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 - 2025".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1112183NJWEWQF

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



Fecha de generación de documento: 2024-02-08 00:25:53

VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

1112183NJWEWQF

DOCUMENTO VÁLIDO

CÓDIGO: 1112183NJWEWQF

NÚMERO: 022024-111207

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO CATASTRAL ÁREA TOTAL

BENEFICIARIO: GARCIA CANTOS RUISDAEL

CEDULA DEL BENEFICIARIO(A): 1310084619

CLAVE CATASTRAL: 2033813000

FECHA DE APROBACIÓN: 2024-02-07 22:00:07

ESTADO: VÁLIDO HASTA 2024-12-31 00:00:00

[Ver documento](#)



[Facebook](#) [Twitter](#) [Instagram](#) [YouTube](#)



Dirección: Calle 9 y Avenida 4

Correo Electrónico: portalciudadano@manta.gob.ec

Teléfonos: 2 611558 / 2 611479

[Contacto](#) - [Mapa del sitio](#)



N° 022024-111244
Manta, jueves 08 febrero 2024

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

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 2-03-38-13-000 perteneciente a GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO con C.C. 1311966285 Y GARCIA CANTOS RUISDAEL con C.C. 1310084619 ubicada en CALLE 108 BARRIO CRISTO REY BARRIO CRISTO REY PARROQUIA TARQUI cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$121,091.20 CIENTO VEINTIUN MIL NOVENTA Y UN DÓLARES 20/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

De conformidad al Art.18 numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que el documento que antecede en foja(s) úti(es) fue materializado a petición del señor(a) de la página web y/o soporte electrónico el día de hoy todo lo cual certifico amparado en las atribuciones que me otorga la Ley Notarial.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1112220PVCVHDC

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



VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

1112220PVCVHDC

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 1112220PVCVHDC

NÚMERO: 022024-111244

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO FINANCIERO

SOLICITANTE: GARCIA CANTOS RUISDAEL

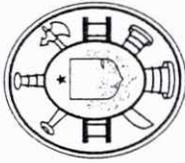
CLAVE CATASTRAL: 2-03-38-13-000

FECHA DE SOLICITUD: 2024-02-08 08:09:39

ESTADO: VÁLIDO HASTA 2024-12-31

[Ver certificado](#)





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000178743

Contribuyente
GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO

Identificación
13XXXXXXXXX5

Control
0000000709

Nro. Título
561861

Certificado de Solvencia

Expedición 2024-01-31

Expiración 2024-03-02

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
01-2024/03-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: MERO ROMERO MELANIE DAYANA

Pagado a la fecha de 2024-01-31 15:58:16 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA ECUADOR



EDIFICIO GARCIA CANTOS



**ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL
EDIFICIO "GARCIA
CANTOS"**

MANTA-MANABI-ECUADOR

ARQ. ADIL R. CEDEÑO VERA.

Página # 1
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO GARCIA CANTOS.
MANTA-MANABI-ECUADOR



Abg. Patricia Mendoza Brito
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



EDIFICIO GARCIA CANTOS

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1 ÁREA DE TERRENO:

Está constituido por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Edificio, esto es la sumatoria de todas las plantas desde los subsuelos hasta la terraza, incluidos los balcones y terrazas accesibles.

1.3 ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, las áreas de circulación, escaleras, áreas verdes, área comunal propiamente dicha, etc. Exceptuando el terreno que siendo también área común se la considerará como área de terreno simplemente para efectos del presente estudio.

1.4 ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles del Edificio, en este caso la destinada a departamentos, oficinas, locales y parqueos, la misma que debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del Edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, la oficina, local o parqueo únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red electrónica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada oficina, local o parqueo. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su oficina, local o parqueo.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





EDIFICIO GARCIA CANTOS

1.5 ALCUOTA:

Número de cuatro decimales que representan una parte del todo del Edificio, correspondiente a cada departamento, oficina, local, bodega o parqueo, la sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6 CUOTA DE AREA COMÚN:

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

Son bienes comunes y de dominio indivisible del Edificio, los siguientes:

1. El terreno en que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
2. Los accesos, retiros y gradas.
3. La estructura o elementos resistentes del Edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones.
6. Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de las oficinas y los locales.
8. Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable del Edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Abg. Patricia Mendoza B. Torres
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

1.7 CUOTA DE TERRENO

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

1.8 CUOTA DE TERRENO



EDIFICIO GARCIA CANTOS



Representa el costo total de cada área vendible, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de los departamentos, oficina, local o parqueo y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

2.- DATOS GENERALES:

2.1 UBICACIÓN:

El proyecto se encuentra implantado en un terreno situado en el Barrio Cristo Rey de la parroquia Urbana de Tarqui, del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial y de servicios varios de esta ciudad, pues se trata de una zona de alto grado de desarrollo, alta plusvalía y dotación de servicios.

Su forma y topografía es regular. Está ubicado en el Barrio Cristo Rey de la parroquia Urbana de Tarqui, calle pública y talud a la avenida 4 de noviembre, cerca de un área de dotación educativa, comercial, residencial, con las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Frente:** Lindera con calle pública en 11.30 m.
- **Por Atrás:** Lindera con terreno de la Sra. Gladys Bailón de Hanze en 11.30m.
- **Por el C. Derecho:** Lindera con talud a la Avenida 4 de noviembre en 20.00 ml.
- **Por el C. Izquierdo:** Lindera con terreno del Sr. Bartolomé García, en 20.00 ml.

ÁREA TOTAL DEL LOTE: 226.00 m²

2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio "GARCIA CANTOS" se compone de **planta baja** posee 1 Departamento, en la **primera planta alta** 1 departamento y adicional a ello el edificación contará con las respectivas áreas de circulación e instalaciones respectivas.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

• BONDADES DEL PROYECTO:

- ✓ Ubicado en una parroquia urbana Tarqui del cantón Manta y la zona de desarrollo del crecimiento urbanístico consolidado de la ciudad con fines residencial, comercial.





EDIFICIO GARCIA CANTOS

- ✓ Su terreno posee un frente de acceso, sobre la calle pública, y el otro sobre la Avenida 4 de noviembre (Talud).
- ✓ Acceso fácil, rápido y seguro.
- ✓ Instalaciones subterráneas de los servicios de infraestructura básica de primer orden como: Energía eléctrica, agua potable, canalización de aguas servidas.
- ✓ Áreas peatonales con aceras, bordillos (Portal).

• DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO:

- ✓ Cimentación con hormigón armado y muros anclados en la periferia del predio.
- ✓ Estructura de Hormigón Armado.
- ✓ Columnas y Losas de hormigón armado.
- ✓ Paredes de ladrillo y bloque alivianado enlucido y cubierto con pintura de caucho interior y exteriormente.
- ✓ Escaleras de hormigón armado y revestimiento.
- ✓ Losas de Hormigón Armado de 20 cm. de grosor
- ✓ Pisos revestidos de cerámica o similar.
- ✓ Mampostería de bloque alivianado arriostrado según la altura y las longitudes de los elementos.
- ✓ Instalaciones eléctricas empotradas, con red eléctrica de media y baja tensión.
- ✓ Instalaciones de agua fría en los departamentos.
- ✓ Cuartos de baño con juegos de porcelana empotrados y grifería.
- ✓ Cisterna y sistema de agua potable con tubería de PVC.
- ✓ Ventanearía aluminio anodizado negro y vidrio claro con perfilera tipo sencillo.
- ✓ Puertas de madera.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

El Edificio "GARCIA CANTOS" se compone de **Planta Baja**, donde se encuentran 1 Departamento, **Primer Planta Alta**, donde se encuentra 1 departamento, áreas comunes como la circulación vertical, y a continuación se detallará la descripción de la distribución de cada uno de los espacios de la siguiente manera:

Página # 5

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO GARCIA CANTOS.
MANTA-MANABI-ECUADOR





EDIFICIO GARCIA CANTOS

3.1 PLANTA BAJA:

Ubicado en el Nivel - 0.90 m y -1.08 m. de la Edificación, sobre él se han implantado 1 Departamento, y patio del mismo Departamento.

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

3.1.1 DEPARTAMENTO A - 101:

Departamento ubicado en la planta baja, consta de sala, comedor, cocina, baño social, dormitorio master con baño, dormitorio 1 con baño, dormitorio 2 y dormitorio 3, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la Primera Planta Alta Departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1,49 m, giro hacia el Norte en 0,60 ml, giro hacia el Oeste en 3,09 ml, giro hacia el Sur en 0,60 ml, giro hacia Oeste en 1,34 ml, giro hacia el Norte en 0,99 ml, giro hacia el Oeste en 3,09 ml, giro hacia el Sur en 1,06 ml, colindando con patio interior del mismo departamento, giro hacia el Oeste en 1,85 ml, colindando con patio interior del mismo Departamento, y escalera del Departamento B-201
- **Por el sur:** Lindera con Propiedad Privada en 9,85 m.
- **Por el este:** Partiendo del punto Sur hacia el Norte en 3,88 ml, giro hacia el Este en 0,70 ml, giro hacia el Norte en 6,33 ml, gira hacia el Este en 0,31 ml, gira hacia el Norte en 6,19 ml, colindando con patio interior del mismo Departamento.
- **Por el oeste:** Lindera con Propiedad Privada en 16,40 ml.

- **AREA:** 177,14 m².

3.1.2 PATIO.

Patio ubicado en la planta baja perteneciente al Departamento A-101, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con Espacio Aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta Ecuador



EDIFICIO GARCIA CANTOS

- **Por el norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 9,50 ml, colindando con calle pública.
 - **Por el sur:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1,45 ml, colindando con propiedad privada.
 - **Por el este:** Partiendo del punto Sur hacia el Norte en 20.00 ml, colindando con Talud.
 - **Por el oeste:** Partiendo del punto Sur hacia el Norte en 3.88 ml, giro al este en 0.70 ml, giro hacia el Norte en 6.33 ml, giro hacia el Este en 0.31, giro hacia el Norte en 6.19 ml, giro hacia el Oeste en 1.49 ml, giro hacia el Norte en 0.60 ml, giro hacia el Oeste en 3.09 ml, giro hacia el Sur en 0.60 ml, giro hacia el Oeste en 1.34 ml, giro hacia el Norte en 0.99 ml, giro hacia el Oeste en 3.09 ml, giro hacia el Sur en 1.07 ml, giro hacia el Oeste en 0.78 ml, colindando con el Departamento A-101, giro hacia el Norte en 2.06 ml, giro hacia el Este en 0.78 ml, giro hacia el Norte en 1.62 ml, colindando con escalera del Departamento B-201.
- **AREA:** **43,70 m².**

3.1.3 ESCALERA DEL DPTO. B-201.

- **Por el arriba:** Lindera con Espacio Aéreo.
 - **Por abajo:** Lindera con Terreno de la Edificación.
 - **Por el Norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1.80 ml, colindando con calle publica.
 - **Por el Sur:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1.07 ml, colindando con Departamento A-101.
 - **Por el Este:** Partiendo del punto Sur hacia el Norte en 2.06 ml, colindando con patio, con giro de 90 grados hacia el Este con 0,78 ml, colindando con patio, giro de 90 grados hacia el Norte en 1,62 ml, colindando con patio.
 - **Por el Oeste:** Partiendo del punto Sur hacia el Norte en 3,60 ml, colindando con propiedad privada.
- **AREA:** **5,16 m²**

3.2 PRIMER PLANTA ALTA:

Ubicado en el Nivel + 1.80 m. de la Edificación, sobre él se ha implantado el departamento B-201, y más las respectivas áreas de circulación vertical.





EDIFICIO GARCIA CANTOS

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

3.2.1 DEPARTAMENTO B-201:

Departamento ubicado en la primera planta alta, contempla los siguientes espacios: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Dormitorio master con baño, Dormitorio 1 con baño, recibidor, oficina con baño y bodega, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la cubierta de este Departamento.
 - **Por abajo:** Lindera con Departamento A-101.
 - **Por el norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 6,23, giro hacia el Norte en 0,35 ml, giro hacia el Oeste en 3,20, giro hacia el Sur en 1,35, giro hacia el Oeste en 0,67 ml, colindando con Espacio aéreo, sigo hacia el oeste en 1,13 ml, colindando con área de escalera del mismo departamento.
 - **Por el sur:** Lindera con propiedad Privada en 10,14 ml.
 - **Por el este:** Partiendo del punto Sur hacia el Norte en 3,61 ml, giro hacia el Este en 0,73 ml, giro hacia el Norte en 4,48 ml, giro hacia el Oeste en 0,54 ml, giro hacia el Norte en 1,88 ml, gira hacia el Este en 0,69 ml, giro hacia el Norte en 2,00 ml, giro hacia el Este en 0,69 ml, giro hacia el Norte en 5,33 ml, colindando con Espacio Aéreo, talud avenida 4 de noviembre.
 - **Por el oeste:** Lindera con Propiedad Privada en 16,40 ml.
- **AREA:** **190,89 m².**

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR





EDIFICIO GARCIA CANTOS

4. INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	AREA COMUN (M ²)	AREA VENDIBLE (M ²)	AREA DE CONSTRUCCION (M ²)
PLANTA BAJA.	0,00	226,00	226,00
PRIMER PLANTA ALTA.	0,00	190,89	190,89
	0,00	416,89	416,89

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA ECUADOR

4.2 ÁREAS GENERALES:

4.2.1 Área total de Terreno -----	226.00 (m ²)
4.2.2 Área Neta Vendible -----	416.89 (m ²)
4.2.3 Total de Área común -----	0,00 (m ²)
4.2.4 Total de Área de Construcción -----	416.89 (m ²)

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 25/ENE 2024 HORA: 09:10

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DES. ELEC. 7171-2021-SU-173





EDIFICIO GARCIA CANTOS

5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)	ARE DE TERRENO (M ²)	AREA COMUN (M ²)	AREA TOTAL (M ²)
PLANTA BAJA	DEPARTAMENTO A-101.					
	DEPARTAMENTO A-101.	177,14	42,49	96,02	-	177,14
	PATIO.	43,70	10,48	23,68	-	43,70
	TOTAL:	220,84	52,97	119,70	-	220,84
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201					
	DEPARTAMENTO B-201	190,89	45,79	103,49	-	190,89
	ESCALERA DPTO. B-201	5,16	1,24	2,81	-	5,16
	TOTAL:	196,05	47,03	106,30	-	196,05
TOTAL:		416,89	100,00	226,00	-	416,89

6.0 CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M ²)	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	DEPARTAMENTO A-101.	220,84	52,97
SEGUNDA PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO B-201	196,05	47,03
TOTAL		416,89	100,00

Abg. Patricia Mendoza Blandin
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador





REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO

“GARCIA CANTOS”

CAPITULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio “GARCIA CANTOS” se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Las presentes normas tienen por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para llevar a efecto la buena convivencia, vigilancia y seguridad de los copropietarios, moradores y visitantes del Edificio.

Art. 2.- El Edificio “GARCIA - T” se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO II

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio “GARCIA – CANTOS” se encuentra ubicado en el sector del Barrio Cristo Rey de la parroquia Urbana de Tarquí, del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector residencial y de servicios varios, el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de Planta Baja y Primera Planta Alta, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

- **PLANTA BAJA:** Ubicada en el Nivel $-0,90$ y $- 1,08$ m del Edificio, sobre la cual se han planificado 1 Departamento.
- **PRIMER PLANTA ALTA:** Ubicado en el Nivel $- 0,90$ ml y $+ 1,80$ ml del Edificio, sobre él se ha planificado 1 Departamento .



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



EDIFICIO GARCIA CANTOS

- **PRIMER PLANTA ALTA:** Ubicado en el Nivel - 0,90 ml y + 1,80 ml del Edificio, sobre él se ha planificado 1 Departamento .

Art. 4.- En los planos del Edificio "GARCIA CANTOS", adjuntos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, se fija los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas arquitectónicas y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamientos, recreación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO III

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS. - Los locales comerciales y los Departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor.

Son paredes medianeras las que separan un espacio de otro de distinto propietario y las que separan los espacios vendibles de los espacios de circulación comunal. Las paredes que delimitan a cada área vendible hacia el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo las fachadas, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

En el caso de los estacionamientos, se tomarán como medianeras las líneas guías, de las cuales exactamente la mitad corresponderá a cada uno de los propietarios.

Art. 6.- MANTENIMIENTO. - A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento, seguro del edificio y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

El costo del mantenimiento de las áreas comunes se incluirá en la alícuota mensual que determinará el directorio.

Art. 7.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes todos los elementos y áreas del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Ecuador



EDIFICIO GARCIA CANTOS

copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Por lo tanto, las entradas principales tanto peatonales como vehiculares del edificio, el área comunal, las áreas verdes, lobbies y las áreas de circulación vehiculares y peatonales comunales como escaleras, ductos, son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, con la excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de no haber el propietario pasado esta obligación al arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético en el contrato firmado por las partes.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. - Los gastos de administración reparación, conservación reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o de algún copropietario o usuario, los cuales será de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios como datarios acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Edificio.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor control del sistema de seguridad;





EDIFICIO GARCIA CANTOS

- d) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor uso de las instalaciones y áreas comunales;
- e) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- f) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- g) Permitir al administrador la inspección de sus bienes exclusivos, en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
- h) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de los cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- i) Entre las obligaciones de los copropietarios estarán la aprobación del cobro de los gastos comunales, como son las alcúotas ordinarias y extraordinarias, cuyos pagos deberán realizarse mediante una tarjeta de crédito.
- j) Además, deberán contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración conservación, prima de seguros y mejoras de los bienes comunes del edificio de acuerdo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alcúotas.
Estas cuotas deberán ser canceladas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
- k) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del edificio, estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;

Abg. Patricia Mendoza Brindes
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador





EDIFICIO GARCIA CANTOS

- l) El derecho de acceso y uso del interior de los bienes exclusivos es potestad de los propietarios de los mismos;
- m) Los copropietarios tienen la obligación de respetar y hacer respetar las leyes y normas de este reglamento.

CAPITULO IV

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 13.- TABLA DE ALICUOTAS. - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada bien exclusivo representa porcentualmente con relación al edificio.

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

Abg. Patricia Mendoza Balmori
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

CUADRO DE ALICUOTAS

PLANTA	ESPACIO	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	DEPARTAMENTO A-101.	52,97
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201.	47,03
		100,00





EDIFICIO GARCIA CANTOS

CAPITULO V

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 14.- Está prohibido a los copropietarios arrendatarios y en general a todas las personas que ejercen derecho de uso bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de sus bienes exclusivos, contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o altere el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas tóxicas, insalubres o mal olientes.
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada bien exclusivo.
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- i) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio salvo con autorización de la Asamblea de copropietarios.
- j) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de Propiedad Horizontal a que está sometidos el Edificio.
- k) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- l) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce bienes exclusivos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los bienes, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- m) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se

Abg. Patricia Mendoza Segunda
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR





determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 este reglamento.

CAPITULO VI

DE LAS SANCIONES

Art. 15.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un Salario Mínimo Vital.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos u obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la Asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la Asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea general de copropietarios.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR





- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 16.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios del edificio y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 17.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

CAPITULO VII

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 18.- son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y el Administrador.

Art. 19.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes legales o mandatarios; regula la conservación y administración del Edificio, así como las relaciones de los con copropietarios, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.





EDIFICIO GARCIA CANTOS

Art. 20.- La Asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del secretario.

Art. 21.- SESIONES. - La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el Administrador, o por lo menos cinco copropietarios.

La Asamblea, en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciera por petición del Administrador o de los cinco o más copropietarios dentro de los ocho días posteriores de solicitarla, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negatividad del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 23.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcúotas del Edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la Asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alcúotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN. - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante acta notariada o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

... Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



EDIFICIO GARCIA CANTOS



Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO. - Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del Edificio.

Art. 27.- VOTACIONES. - Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 70% de los votos de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias, la aprobación de cuotas extraordinarias o para reverter decisiones de la Asamblea.

Art. 29.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. - Son atribuciones y deberes de la Asamblea general:

- a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.

Abg. Patricia Ibarra
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



EDIFICIO GARCIA CANTOS



- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o mejoramientos de los bienes comunes en sus bienes exclusivos, cuando haya comprobado que son necesarias o en beneficio del Edificio.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Edificio.
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio. Las actas de las Asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario.

Abg. Patricia Mendoza Brindes
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

CAPITULO VIII

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art. 30.- El Directorio estará integrado por el director, dos vocales principales, un secretario y sus respectivos suplentes y por el Administrador, sin derecho a voto.

Art. 31.- DEL DIRECTORIO. - Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.





EDIFICIO GARCIA CANTOS

Art. 32.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 33.- Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de Asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falla o impedimento de éste hasta que la Asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 34.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios, por las leyes y reglamentos.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del Edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del conjunto residencial.

Art. 36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "GARCIA CANTOS", en lo relacionado al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesiten poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO GARCIA CANTOS



- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que ésta le señale las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Administrador.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutivas, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos de los inmuebles, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual ésta construido el Edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta de entrega recepción a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - ECUADOR



EDIFICIO GARCIA CANTOS



- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y del Directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA ECUADOR

Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. - El secretario será elegido por la Asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto de forma indefinida por períodos iguales.

Sus funciones son asistir a las Asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más de 50% de los asistentes.



EDIFICIO GARCIA CANTOS




Arq. Adif R. Cedeño V.
REG. PROF. 1016-2017-1911168

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 25 ENE 2024

HORA: *09:00*

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. 171-2023-AU-173

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
MANTA ECUADOR





ASUNTO: NOTIFICO RESOLUCIÓN EJECUTIVA N.-MTA-2023-ALC-173/ PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO GARCIA CANTOS"

Señores
García Cantos Luis Fernando y García Cantos Ruisdael
PROPIETARIOS

En su despacho.

De mi consideración:

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-173, que en su parte resolutoria establece:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente a "EDIFICIO GARCIA CANTOS"; bien perteneciente a los señores García Cantos Luis Fernando y García Cantos Ruisdael; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado la calle 108 del barrio Cristo Rey de la parroquia del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 2-03-38-13-000; área de terreno de 226.00 metros cuadrados (m2); área neta vendible: 416,89 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m2); área total 416,89 metros cuadrados (m2).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Sindica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos

1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-173-
si - N°. hojas: 6

Elaborado por
MAGALI MAGDALENA MARCILLO CALDERON

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Ecuador



RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-173

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."*
- Que,** el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *"Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado."*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*
- Que,** el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución."*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier"*

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda



otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”.

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

Que, los literales b) y l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]”.*

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

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

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

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *“Determinación del inmueble por su naturaleza y*





finas.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.

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

Artículo 772.- REQUISITOS. - Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;
- b. Informe de Aprobación de Planos;
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;
- e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,
- f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
-Manta- Ecuador



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 documento con fecha de recepción 15 de noviembre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por los señores García Cantos Luis Fernando, y García Cantos Ruisdael, indican lo siguiente:

“Estoy enviando a Ud. documentos referentes a la aprobación del ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, del Edificio GARCÍA CANTOS, ubicado en el barrio Cristo Rey de la Parroquia Tarqui del cantón Manta, calle pública y talud, Avenida 4 de noviembre, para lo cual estoy anexando la documentación requerida (...)”

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: “(...) EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-071220232209, de fecha 07 de diciembre de 2023, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza—Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos—, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO GARCIA CANTOS” y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD



HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.



Que, Mediante Certificado de Solvencia 49143, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (3/3); se constata la calidad de propietarios de los señores García Cantos Luis Fernando y García Cantos Ruisdael mediante la partición extrajudicial del lote de terreno ubicado en la calle 108 del barrio Cristo Rey de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con clave catastral 2-03-38-13-000 y con un área de 226.00 (m²) metros cuadrados. En la cual también se menciona, la renuncia de ganancial y cuota por parte de García Andrade Ruisdael y García Cantos Johany Ybeth, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 05 de septiembre de 2014 en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta e inscrito con fecha 12 de diciembre de 2014.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-191220231438 con fecha 19 de diciembre de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-071220232209, de fecha 07 de diciembre de 2023; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del “EDIFICIO GARCIA CANTOS”; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto a “EDIFICIO GARCIA CANTOS”.

Por lo que acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal a “EDIFICIO GARCIA CANTOS”; bien perteneciente a los señores García Cantos Luis Fernando y García Cantos Ruisdael; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la calle 108 del barrio Cristo Rey de la parroquia del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 2-03-38-13-000; área de terreno de 226.00 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 416,89 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 416,89 metros cuadrados (m²). Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador



administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente a "EDIFICIO GARCIA CANTOS"; bien perteneciente a los señores García Cantos Luis Fernando y García Cantos Ruisdael; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado la calle 108 del barrio Cristo Rey de la parroquia del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 2-03-38-13-000; área de terreno de 226.00 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 416,89 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 416,89 metros cuadrados (m²).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.



Firmado electrónicamente por:
ELIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Notifíquese y cúmplase.-

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

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



FirmaEC 3.0.2

Configuración ayuda

FIRMAR DOCUMENTO (1) VERIFICAR DOCUMENTO (2) VALIDAR CERTIFICADO (3)

Archivo Firmado: C:\Users\Equipo\Desktop\ESCRITURAS 2024\Datos MATERIALIZADOS 2024\Resolución Ejecutiva P.H. Edificio Carlos Cordero.pdf

Examinar

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN DEL ARCHIVO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cedula	Nombre	Razón/Localidad	Entidad Certificadora	Fecha Firmado	Firma
0912018342	MARCOS PAUL BENITES DOKOBO		Security Data	2023-12-21 11:42:41	Valido
1302259941	JUANA JAZMIN GUTIERREZ TORO MORENO		Security Data	2023-12-21 10:06:23	Valido

Verificar Archivo Borrar

Windows taskbar with search bar, task icons, and system tray showing date 21/1/2024 and time 12:59.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1311966285

Nombres del ciudadano: GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 17 DE NOVIEMBRE DE 1985

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BACHILLER

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: DEL PEZO FLOR CELESTE EMILIA

Fecha de Matrimonio: 21 DE NOVIEMBRE DE 2008

Datos del Padre: GARCIA ANDRADE RUISDAEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CANTOS PINCAY JUANA DEYSE MARILU

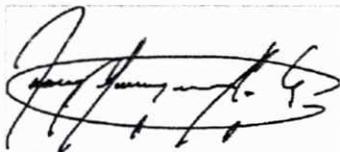
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE MARZO DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE FEBRERO DE 2024

Emisor: MARIA TERESA ZAMBRANO GOMEZ - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA



Abg. Patricia Mendoza Fuentes
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

N° de certificado: 241-983-50387



241-983-50387

Mgs. Mario Cuvero Miranda
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



CÉDULA DE IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CATEGORÍA
CONDICIÓN CIUDADANÍA



APELLIDOS
GARCIA CANTOS
NOMBRES
LUIS FERNANDO
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
17 NOV 1988
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA
MANTA
FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE
Nº DOCUMENTO
000412128
FECHA DE VENCIMIENTO
10 MAR 2021

NUI.1311966285

NACION
517227



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GARCIA ANDRADE RUISDAEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CANTOS PINCAY JUANA DEYSE MARILU
ESTADO CIVIL
CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CONYUGE O CONVIVIENTE
DEL PEZO FLOR CELESTE EMILIA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 10 MAR 2021

CÓDIGO DACTILAR
E33332222
TIPO SANGRE **O+**

DONANTE
SI

DIRECTOR GENERAL



I<ECU0004131296<<<<<<1311966285
8511179M3103108ECU<SI<<<<<<<<2
GARCIA<CANTOS<<LUIS<FERNANDO<<

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador



CERTIFICADO de VOTACIÓN
16 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA



GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO

Nº **65859970**

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**

CANTÓN: **MANTA**

PARROQUIA: **TARQUI**

ZONA: **1**

JUNTA Nº **0032 MASCULINO**



CCN **1311966285**

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES DEL 16 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadanía que altere cualquier documento electoral será sancionada de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo de la LOEOP - Código de la Democracia.

F. PRESIDENTA/E DE LA JUR

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 16-10-2023

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1310084619

Nombres del ciudadano: GARCIA CANTOS RUISDAEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 21 DE JUNIO DE 1980

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BARBERAN FLECHER CECILIA ESTEFANIA

Fecha de Matrimonio: 18 DE JUNIO DE 2013

Datos del Padre: GARCIA ANDRADE RUISDAEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CANTOS PINCAY JUANA DEYSE MARILU

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE FEBRERO DE 2020

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE FEBRERO DE 2024

Emisor: MARIA TERESA ZAMBRANO GOMEZ - MANABI-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

N° de certificado: 248-983-55008



248-983-55008

Mgs. Mario Cuvero Miranda

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y EDUCACIÓN

N 131008461-9



EDUCACIÓN
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
**GARCIA CANTOS
RUISDAEL**
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1960-06-21
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
CECILIA ESTEFANIA
BARBERAN FLECHER



INSERCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN
MAGISTER

E13331222

ARTÍCULO 57 NOMBRES DEL PADRE

GARCIA ANDRADE RUISDAEL

ARTÍCULO 57 NOMBRES DE LA MADRE

CANTOS PINOY JUANA DEYSE MARILU

FECHA DE EXPEDICIÓN

MANTA

2020-02-17

FECHA DE EXPIRACIÓN

2030-02-17



020781485

020781485

020781485



CERTIFICADO de VOTACIÓN

15 DE OCTUBRE DE 2021 - SEGUNDA VUELTA



GARCIA CANTOS RUISDAEL

N 34501096

PROVINCIA MANABI

MUNICIPALIDAD 2

CANTON MANTA

PARROQUIA TARQUI

ESQUEMA 1

IDENTIFICACION 0032 MASCULINO



1310084619

NOTA: Que las precedentes reproducciones que constan en... fojas útiles, anversos. reversos son iguales a sus originales. Manta, 15 de octubre de 2021.

CIUDADANO/A

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAN EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2021

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

PRESIDENTE DEL JURY

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

Ficha Registral-Bien Inmueble

49143

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24020473
Certifico hasta el día 2024-06-18:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: viernes, 12 diciembre 2014

Parroquia: TARQUI

Información Municipal:

Dirección del Bien: BARRIO CRISTO REY

LINDEROS REGISTRALES:

Ubicado en la calle ciento ocho del Barrio Cristo Rey de la parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

Con un área total de: 226.00M2

Frente: Once metros treinta centímetros y calle pública

Atras: Once metros treinta centímetros y terrenos de la señora. Gladys Bailón de Hanze

Derecho: Veinte metros y talud a la Avenida cuatro de noviembre

Izquierdo: Veinte metros y terrenos de Bartolomé García

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	7 jueves, 02 enero 1992	5	5
SENTENCIA	POSESIÓN EFECTIVA	104 jueves, 12 junio 2014	1854	1866
COMPRA VENTA	PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL	4892 viernes, 12 diciembre 2014	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 02 enero 1992

Número de Inscripción : 7

Folio Inicial: 5

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7

Folio Final : 5

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 24 diciembre 1991

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa Un predio ubicado en la parroquia Urbana Tarqui del canton Manta que tiene por el frente siecisiete metros y calle publica.por atras los mismos diecisiete metros y terrenos de Gladys Bailon de hanze. por un costado veinte metros y terrenis de Bartolome Garcia y por el otro costado los mismos veinte metros y lindera contalud a la avenida 4 de noviembre, teniendo una superficie total de trescientos cuarenta metros cuadrados Loe menores vendedores estan representados por sus padres Señores Edison Bailon Cevallos y Bella Monserrate Lopez.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	GARCIA ANDRADE RUISDAEL	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BAILON LOPEZ EDISON EDWARD	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BAILON LOPEZ MONICA DEL PILAR	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BAILON LOPEZ ELENA MARIELA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BAILON LOPEZ JOSE XAVIER	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : SENTENCIA

[2 / 3] POSESIÓN EFECTIVA

Inscrito el: jueves, 12 junio 2014

Número de Inscripción : 104

Folio Inicial: 1854

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4520

Folio Final : 1866

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 mayo 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

POSESION EFECTIVA PROINDIVISO.- De los bienes inmuebles dejados por la causante Sra. Juana Dayse Marilu Cantos Pincay. Terreno ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	GARCIA ANDRADE RUISDAEL	VIUDO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	GARCIA CANTOS JOHANY YBETH	CASADO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	GARCIA CANTOS RUISDAEL	CASADO(A)	MANTA
CAUSANTE	CANTOS PINCAY JUANA DAYSE MARILU	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Inscrito el: viernes, 12 diciembre 2014

Número de Inscripción : 4892

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8930

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 05 septiembre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL Y RENUNCIA DE GANANCIALES Y CUOTAS Al producirse el fallecimiento de la señora. Juana Dayse Marilu Cantos Pincay, se constituyó una comunidad hereditaria de bienes entre su cónyuge sobreviviente RUISDAEL GARCIA ANDRADE y sus hijos los señores. JOHANY YBETH GARCIA CANTOS, LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS Y RUISDAEL GARCIA CANTOS, quienes comparecen en calidad de herederos de la señora. Juana Dayse Marilú Cantos Pincay, y por ende únicos y universales herederos por derecho personal, de los bienes dejados por la prenombrada causante herencia. PARTICION EXTRAJUDICIAL, el señor. RUISDAEL GARCIA ANDRADE y los señores. JOHANY YBETH GARCIA CANTOS, LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS Y RUISDAEL GARCIA CANTOS, tiene a bien PARTIRSE el cuerpo de terreno dejado por la causante Juana Dayse Marilu Cantos Pincay, quedando la siguiente forma RUISDAEL GARCIA ANDRADE, en calidad de cónyuge sobreviviente le corresponde el equivalente al cincuenta por ciento del bien inmueble descrito en la cláusula segunda. JOHANY YBETH GARCIA CANTOS, en calidad de heredera le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento . LUIS FERNANDO GARCIA CANTOS en calidad de heredera le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento. Y RUISDAEL GARCIA CANTOS, en calidad de heredera le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento. RENUNCIA los señores. Ruisdael Garcia Andrade y la señora. Johany Ybeth Garcia Cantos, Renuncia voluntariamente a los Gananciales y a la cuota hereditaria respectivamente que legalmente le corresponde a favor de los señores. Herederos. Luis Fernando Garcia Cantos y Ruisdael Garcia Cantos, sobre el terreno ubicado en la calle ciento ocho del Barrio Cristo Rey de la parroquia Tarqui del Cantón Manta. el mismo que se adjudica en calidad de cuerpo cierto. Con una superficie total de Doscientos veintiséis metros cuadrados. Constituyéndose los adquirentes en copropietarios en partes iguales.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	CANTOS PINCAY JUANA DAYSE MARILU	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	GARCIA CANTOS RUISDAEL	CASADO(A)	MANTA
RENUNCIANTE	GARCIA ANDRADE RUISDAEL	VIUDO(A)	MANTA

RENUNCIANTE

GARCIA CANTOS JOHANY YBETH

CASADO(A)

MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
SENTENCIA	1
Total Inscripciones >>	3

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

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

Emitido el 2024-06-18

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : GARCIA CANTOS LUIS FERNANDO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24020473 certifico hasta el día 2024-06-18, la Ficha Registral Número: 49143.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 3/3- Ficha nro 49143

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 5 3 4 0 5 1 Q Y 1 9 M L

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



EDIFICIO GARCIA CANTOS

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2033813001	DEPARTAMENTO A-101+PATIO
2033813002	DEPARTAMENTO B-201+ESCALERA

EL CÓDIGO 2033813000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 02 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.
MANTA, JUNIO 05/2024



N° 062024-120071

Manta, martes 18 junio 2024

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **GARCIA CANTOS RUISDAEL** con cédula de ciudadanía No. **1310084619**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: jueves 18 julio 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1121119YZAM7GJ

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

