

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

**Razón de Inscripción**

**Periodo: 2023**

**Número de Incripción: 28**

**Número de Repertorio: 4867**

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

1.- Con fecha nueve de Agosto del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 28 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE232627	CONDominio EMILIA II	CONDominio
0791840605001	JADEN-GROUP S.A.S.	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA	2070704004	83869	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA	2070704003	83868	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA	2070704002	83867	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA	2070704001	83866	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	2070704000	19245	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES  
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: miércoles, 09 agosto 2023

Fecha generación: miércoles, 09 agosto 2023



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

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

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalcidadano.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 5 0 1 4 5 7 G A P 9 G P Q





Factura: 002-002-000060207



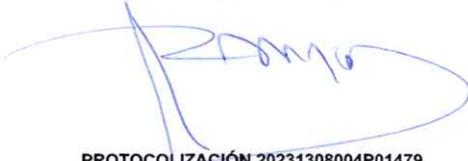
20231308004P01479

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20231308004P01479						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	3 DE AGOSTO DEL 2023, (14:42)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	JADEN-GROUP S.A.S.	REPRESENTADO POR	RUC	0791840605001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	JOHN RODRIGO AGURTO GALLARDO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						


 PROTOCOLIZACIÓN 20231308004P01479

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS



FECHA DE OTORGAMIENTO: 3 DE AGOSTO DEL 2023, (14:42)

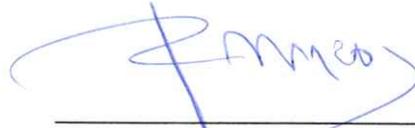
OTORGA: NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

<b>A PETICIÓN DE:</b>			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
AGURTO GALLARDO JOHN RODRIGO	REPRESENTANDO A JADEN-GROUP S.A.S.	CÉDULA	0702645474

OBSERVACIONES:

  
\_\_\_\_\_  
NOTARIO(A) FELIPE ERNÉSTO MARTINEZ VERA  
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA





**ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDominio EMILIA".- OTORGADO POR LA COMPAÑÍA JADEN-GROUP S.A.S... CUANTIA: INDETERMINADA.- DOS COPIAS.....**



*Ab. Felipe Martínez Vera*  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

6 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón de su mismo  
7 nombre, Provincia de Manabí República del Ecuador, hoy día tres de  
8 agosto del año dos mil veintitrés, ante mí Abogado Felipe Ernesto  
9 Martínez Vera, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparece y  
10 declara, la Compañía JADEN-GROUP S.A.S., representada por el señor  
11 JOHN RODRIGO AGURTO GALLARDO, en su calidad de Gerente  
12 General, según copia certificada del nombramiento debidamente inscrito  
13 y que se adjunta como documento habilitante; quien indica que tiene la  
14 suficiente capacidad civil para contratar y obligarse según la Ley, a  
15 quienes de conocer personalmente previo a la presentación de sus  
16 cédula de ciudadanía, Doy fe; y, autorizándome de conformidad con el  
17 artículo setenta y cinco, de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y  
18 Datos Civiles a la obtención de su información en el Registro Personal  
19 Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil,  
20 Identificación y Cedulación a través del Convenio suscrito con ésta  
21 Notaría, que se agregará al presente contrato. Bien instruidos en la  
22 naturaleza y efectos de la presente escritura pública, a la que procede  
23 con amplia y entera libertad, para su otorgamiento, me presentaron la  
24 minuta, que es del contenido siguiente: **SEÑOR NOTARIO.-** Dignese  
25 incluir en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una de  
26 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL, contenida en las  
27 siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece, la  
28 Compañía JADEN-GROUP S.A.S., debidamente representado por el señor

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 JOHN RODRIGO AGURTO GALLARDO, portador de la cédula de  
2 ciudadanía número CERO, SIETE, CERO, DOS, SEIS, CUATRO, CINCO,  
3 CUATRO, SIETE guión CUATRO (070264547-4), de estado civil  
4 divorciado, por los derechos que le corresponde como Gerente General,  
5 según copia certificada del nombramiento que se adjunta como  
6 documento habilitante a este instrumento. **SEGUNDA:**

7 **ANTECEDENTES.-** La Compañía JADEN-GROUP S.A.S., es dueña y  
8 propietaria del terreno, Manzana B, Lotes números Cuatro, Cinco, Seis,  
9 y Siete, ubicado en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de  
10 la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, con los siguientes linderos.-

11 **POR EL FRENTE:** Lindera con calle Pública treinta y nueve metros con  
12 cuarenta centímetros. **POR ATRAS:** Cuarenta y cinco metros, lindera  
13 con el área social y parte del lote número dos. **COSTADO DERECHO:**

14 Con dieciocho metros, lindera con el lote número uno de la misma  
15 manzana. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Con diecisiete metros lindera  
16 con el pasaje peatonal B. Existe un área de **SETECIENTOS TREINTA Y**  
17 **NUEVE CON CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS** (739,55

18 M2).- **B) HISTORIA DE DOMINIO: UNO)** Mediante Escritura Pública de  
19 Planos celebrada el 15 de Enero del año 2001 ante la Notaría Pública  
20 Tercera del Cantón Manta, e inscrita el 09 de Febrero del año 2001 en  
21 el Registro de la Propiedad de Manta. **DOS)** Mediante Escritura Pública  
22 de Compraventa celebrada el 26 de Mayo del año 2004 ante la Notaría  
23 Pública Cuarta del Cantón Manta, e inscrita el 21 de Junio del año 2004  
24 en el Registro de la Propiedad de Manta. **TRES)** Mediante Escritura de  
25 Aceptación de Compraventa celebrada el 06 de Agosto del año 2019  
26 ante la Notaría Pública Sexta del Cantón Manta, e inscrita el 07 de  
27 Agosto del 2019 en el Registro de la Propiedad de Manta. **CUATRO).**  
28 Mediante escritura pública de Rectificatoria de Medidas y Linderos y

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 Compraventa, celebrada el catorce de abril del dos mil veintidós en la  
2 Notaría Cuarta del Cantón Manta e inscrita el veintiuno de abril del dos  
3 mil veintidós en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

4 **TERCERA: CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL**

5 **“CONDominio EMILIA II”**.- Con los antecedentes anotados y por el

6 derecho que tiene la Compañía JADEN-GROUP S.A.S., representada por

7 el señor JOHN RODRIGO AGURTO GALLARDO, en su calidad de Gerente

8 General, han tenido a bien solicitar al Gobierno Autónomo

9 Descentralizado Municipal del cantón Manta, la autorización para

10 someter a la CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD

11 HORIZONTAL DEL “CONDominio EMILIA II”, el bien inmueble descrito

12 en la cláusula segunda del presente instrumento público terreno ubicado

13 en la Manzana B, Lotes números Cuatro, Cinco, Seis, y Siete, ubicado en

14 las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de la Parroquia Los

15 Esteros, Cantón Manta, dentro del que existe cuatro edificaciones

16 distribuidos en: **3.1.- VIVIENDA 4** Consta de planta baja y planta alta,

17 anexando un patio general particular en planta baja; presentando las

18 siguientes características: 3.1.1.- Vivienda 4 - Planta Baja.- Compuesta

19 de sala, comedor, cocina, lavandería (área exterior- posterior), baño

20 social, bomba y escalera de acceso a la planta alta, poseyendo las

21 medidas y linderos que se detallan a continuación: Por arriba: Lindera

22 con la planta alta de la misma vivienda 4 y en menor superficie con el

23 espacio aéreo sobre el ambiente de lavandería en 44,97m<sup>2</sup>. Por abajo:

24 Lindera con terreno del condominio en 44,97m<sup>2</sup>. Por el Norte: Lindera

25 con el patio general particular de la vivienda 5 en 6,85m. Por el Sur:

26 Lindera con el patio general particular de la misma vivienda 4 en 6,25m.

27 Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m;

28 desde este punto hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general  
2 particular de la misma vivienda 4. Por el Oeste: Partiendo desde el  
3 vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el  
4 Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera  
5 en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma  
6 vivienda 4. Área Total: 44,97m<sup>2</sup>. 3.1.2.- Vivienda 4 - Patio General  
7 Particular.- Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado  
8 de patio, limitando frontal, posterior y lateralmente a la planta baja  
9 de la misma vivienda 4, permitiendo la fijación de cisterna,  
10 camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las medidas y  
11 linderos que se detallan a continuación: Por arriba: Lindera con el  
12 espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 4 en  
13 154,58m<sup>2</sup>. Por abajo: Lindera con terreno del condominio en 154,58m<sup>2</sup>.  
14 Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 6,  
15 15m y lindera con el patio general particular de la vivienda 5; desde  
16 este punto gira hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el  
17 Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m; desde  
18 este punto gira hacia el Oeste en 6,25m; desde este punto gira  
19 hacia el Norte en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en  
20 1,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,60m y lindera en  
21 todas sus siete extensiones con la planta baja de la misma vivienda  
22 4; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera con  
23 el patio general particular de la vivienda 5. Por el Sur: Lindera con  
24 Pasaje Peatonal B en 17,00m. Por el Este: Lindera con área social  
25 en longitudes de 6,50m y 8,50m siguiendo su trazado, longitud  
26 general de 15,00m. Por el Oeste: Lindera con Calle Pública en  
27 9,40m. Área Total: 154,58m<sup>2</sup>. 3.1.3.- Vivienda 4 - Planta Alta.-  
28 Compuesta de dormitorio master con baño privado y closet,

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 dormitorios # 2 y 3 con closet compartiendo un baño general,  
2 poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:  
3 Por arriba: Lindera con la cubierta metálica estéticamente revestida,  
4 desarrollada para la misma vivienda 4 en 53,50m<sup>2</sup>. Por abajo:  
5 Lindera con la planta baja de la misma vivienda 4 y con el espacio  
6 aéreo hacia el patio general particular perteneciente a la misma  
7 vivienda 4 en 53,50m<sup>2</sup>. Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio  
8 general particular de la vivienda 5 en 8,82m. Por el Sur: Lindera con  
9 vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 4  
10 en 5,65m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el  
11 Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,77m; desde  
12 este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres  
13 extensiones con vacío hacia el patio general particular de la  
14 misma vivienda 4. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste  
15 hacia el Sur en 5,01m; desde este punto gira hacia el Este en 2,40m;  
16 desde este punto gira hacia el Sur en 1,84m y lindera en sus tres  
17 extensiones con vacío hacia el patio general particular de la  
18 misma vivienda 4. Área Total: 53,50m<sup>2</sup>. **3.2.- VIVIENDA 5.-** Consta de  
19 planta baja y planta alta, anexando un patio general particular en  
20 planta baja; presentando las siguientes características: 3.2.1.-  
21 Vivienda 5 - Planta Baja.- Compuesta de sala, comedor, cocina,  
22 lavandería (área exterior posterior), baño social, bomba y escalera  
23 de acceso a la planta alta, poseyendo las medidas y linderos que se  
24 detallan a continuación: Por arriba: Lindera con la planta alta de la  
25 misma vivienda 5 y en menor superficie con el espacio aéreo sobre  
26 el ambiente de lavandería en 44,97m<sup>2</sup>. Por abajo: Lindera con terreno  
27 del condominio en 44,97m<sup>2</sup>. Por el Norte: Lindera con el patio general  
28 particular de la vivienda 6 en 6,85m. Por el Sur: Lindera con el patio

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



*Felipe*  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

1 general particular de la misma vivienda 5 en 6,25m. Por el Este:  
2 Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde  
3 este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el  
4 Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general  
5 particular de la misma vivienda 5. Por el Oeste: Partiendo desde el  
6 vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia  
7 el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y  
8 lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la  
9 misma vivienda 5. Área Total: 44,97m<sup>2</sup>. 3.2.2.- Vivienda 5 - Patio  
10 General Particular.- Compuesto por el espacio abierto propiamente  
11 nombrado de patio, limitando frontal, posterior y lateralmente a la  
12 planta baja de la misma vivienda 5, permitiendo la fijación de  
13 cisterna, camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las  
14 medidas y linderos que se detallan a continuación: Por arriba: Lindera  
15 con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda  
16 5 en 135,03m<sup>2</sup>. Por abajo: Lindera con terreno del condominio en  
17 135,03m<sup>2</sup>. Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el  
18 Oeste en 6,15m y lindera con el patio general particular de la  
19 vivienda 6; desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m; desde este  
20 punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur  
21 en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,25m; desde este  
22 punto gira hacia el Norte en 3,25m; desde este punto gira hacia el  
23 Oeste en 1,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,60m y  
24 lindera en todas sus siete extensiones con la planta baja de la misma  
25 vivienda 5; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera con  
26 el patio general particular de la vivienda 6. Por el Sur: Lindera con la  
27 planta baja y el patio general particular de la vivienda 4 en 18,00m.  
28 Por el Este: Lindera con Área Social en 10,00m. Por el Oeste: Lindera



1 con Calle pública en 10,00m. Área Total: 135,03m<sup>2</sup>. 3.2.3.- Vivienda 5  
2 - Planta Alta.- Compuesta de dormitorio master con baño privado y  
3 closet, dormitorios # 2 y 3 con closet compartiendo un baño  
4 general, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a  
5 continuación: Por arriba: Lindera con la cubierta metálica estéticamente  
6 revestida, desarrollada para la misma vivienda 5 en 53,50m<sup>2</sup>. Por abajo:  
7 Lindera con la planta baja de la misma vivienda 5 y con el espacio  
8 aéreo hacia el patio general particular perteneciente a la misma  
9 vivienda 5 en 53,50m<sup>2</sup>. Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio  
10 general particular de la vivienda 6 en 8,82m. Por el Sur: Lindera con  
11 vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 5 en  
12 5,65m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en  
13 3,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,77m; desde este  
14 punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con  
15 vacío hacia patio general particular de la misma vivienda 5. Por el  
16 Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,01m;  
17 desde este punto gira hacia el Este en 2,40m; desde este punto gira  
18 hacia el Sur en 1,84m y lindera en sus tres extensiones con vacío  
19 hacia el patio general particular de la misma vivienda 5. Área  
20 Total: 53,50m<sup>2</sup>. **3.3.- VIVIENDA 6.-** Consta de planta baja y  
21 planta alta, anexando un patio general particular en planta baja;  
22 presentando las siguientes características: 3.3.1.- Vivienda 6 - Planta  
23 Baja.- Compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería (área exterior-  
24 posterior), baño social, bomba y escalera de acceso a la planta  
25 alta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a  
26 continuación: Por arriba: Lindera con la planta alta de la misma  
27 vivienda 6 y en menor superficie con el espacio aéreo sobre el  
28 ambiente de lavandería en 44,97m<sup>2</sup>. Por Abajo: Lindera con terreno del

*Felipe*  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 condominio en 44,97m<sup>2</sup>. Por el Norte: Lindera con el patio general  
2 particular de la vivienda 7 en 6,85m. Por el Sur: Lindera con el patio  
3 general particular de la misma vivienda 6 en 6,25m. Por el Este:  
4 Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este  
5 punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur  
6 en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general  
7 particular de la misma vivienda 6. Por el Oeste: Partiendo desde el  
8 vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m: desde este punto gira hacia el  
9 Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera  
10 en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma  
11 vivienda 6. Área Total: 44,97m<sup>2</sup>. 3.3.2.- Vivienda 6 - Patio General  
12 Particular.- Compuesto por el espacio abierto propiamente  
13 nombrado de patio, limitando frontal, posterior y lateralmente a la  
14 planta baja de la misma vivienda 6. permitiendo la fijación de  
cisterna, camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las  
medidas y linderos que se detallan a continuación: Por arriba: Lindera  
con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma  
18 vivienda 6 en 135,03m<sup>2</sup>. Por abajo: Lindera con terreno del  
19 condominio en 135,03m<sup>2</sup>. Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-  
20 Este hacia el Oeste en 6,15m y lindera con el patio general  
21 particular de la vivienda 7; desde este punto gira hacia el Sur en  
22 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto  
23 gira hacia el Sur en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en  
24 6,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m; desde este  
25 punto gira hacia el Oeste en 1,20m; desde este punto gira hacia el  
26 Norte en 3,60m y lindera en todas sus siete extensiones con la  
27 planta baja de la misma vivienda 6; desde este punto gira hacia el  
28 Oeste en 5,00m y lindera con el patio general particular de la

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 vivienda 7. Por el Sur: Lindera con la planta baja y el patio general  
2 particular de la vivienda 5 en 18,00m. Por el Este: Lindera con Área  
3 Social en 10,00m. Por el Oeste: Lindera con Calle pública en 10,00m.  
4 Área Total: 135,03m<sup>2</sup>. 3.3.3.- Vivienda 6 - Planta Alta.- Compuesta de  
5 dormitorio master con baño privado y closet, dormitorios # 2 y 3 con  
6 closet compartiendo un baño general, poseyendo las medidas y  
7 linderos que se detallan a continuación: Por arriba: Lindera con la  
8 cubierta metálica estéticamente revestida, desarrollada para la  
9 misma vivienda 6 en 53,50m<sup>2</sup>. Por abajo: Lindera con la planta baja  
10 de la misma vivienda 6 y con el espacio aéreo hacia el patio general  
11 particular perteneciente a la misma vivienda 6 en 53,50m<sup>2</sup>. Por el  
12 Norte: Lindera con vacío hacia el patio general particular de la  
13 vivienda 7 en 8.82m. Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio  
14 general particular de la misma vivienda 6 en 5,65m. Por el Este:  
15 Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde  
16 este punto gira hacia el Oeste en 0,77m; desde este punto gira hacia el  
17 Sur en 3.25m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el  
18 patio general particular de la misma vivienda 6. Por el Oeste:  
19 Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,01m; desde  
20 este punto gira hacia el Este en 2,40m; desde este punto gira  
21 hacia el Sur en 1.84m y lindera en sus tres extensiones con vacío  
22 hacia el patio general particular de la misma vivienda 6. Área total:  
23 53,50m<sup>2</sup>. **3.4.- VIVIENDA 7.** - Consta de planta baja y planta alta,  
24 anexando un patio general particular en planta baja; presentando las  
25 siguientes características: 3.4.1.- Vivienda 7 - Planta Baja.- Compuesta  
26 de sala, comedor, cocina, lavandería (área exterior-posterior), baño  
27 social, bomba y escalera de acceso a la planta alta, poseyendo  
28 las medidas y linderos que se detallan a continuación: Por arriba:

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

14

18

EPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 Lindera con la planta alta de la misma vivienda 7 y en menor  
2 superficie con el espacio aéreo sobre el ambiente de lavandería en  
3 44,97m<sup>2</sup>. Por abajo: Lindera con terreno del condominio en 44,97m<sup>2</sup>.  
4 Por el Norte: Lindera con parte del Lote # 1 en 6,85m. Por el Sur:  
5 Lindera con el patio general particular de la misma vivienda 7 en  
6 6,25m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en  
7 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este  
8 punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones  
9 con el patio general particular de la misma vivienda 7. Por el Oeste:  
10 Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m: desde este  
11 punto gira hacia el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur  
12 en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general  
13 particular de la misma vivienda 7. Área Total: 44,97m<sup>2</sup>. 3.4.2.-  
14 Vivienda 7 - Patio General Particular.- Compuesto por el espacio  
15 abierto propiamente nombrado de patio, limitando frontal, posterior  
16 y lateralmente a la planta baja de la misma vivienda 7, permitiendo  
17 la fijación de cisterna, camineras y el estacionamiento de vehículo,  
18 poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación: Por  
19 arriba: Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la  
20 misma vivienda 7 en 135,03m<sup>2</sup>. Por abajo: Lindera con terreno del  
21 condominio en 135,03m<sup>2</sup>. Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-  
22 Este hacia el Oeste en 6,15m y lindera con parte del Lote # 1; desde  
23 este punto gira hacia el Sur en 3,60m: desde este punto gira hacia el  
24 Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m; desde  
25 este punto gira hacia el Oeste en 6,25m; desde este punto gira  
26 hacia el Norte en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en  
27 1,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,60m y lindera en  
28 todas sus siete extensiones con la planta baja de la misma vivienda

*Felipe*  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

*Felipe Martínez Vera*  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA



1 7; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera con  
2 parte del Lote # 1. Por el Sur: Lindera con la planta baja y el patio  
3 general particular de la vivienda 6 en 18.00m. Por el Este: Lindera con  
4 Área social y parte del Lote # 2 en 10,00m. Por el Oeste: Lindera con  
5 Calle pública en 10,00m. Área Total: 135,03m<sup>2</sup>. 3.4.3.- Vivienda 7 -  
6 Planta Alta.- Compuesta de dormitorio master con baño privado y  
7 closet, dormitorios # 2 y 3 con closet compartiendo un baño  
8 general, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a  
9 continuación: Por arriba: Lindera con la cubierta metálica  
10 estéticamente revestida, desarrollada para la misma vivienda 7 en  
11 53,50m<sup>2</sup>. Por abajo: Lindera con la planta baja de la misma vivienda  
12 7 y con el espacio aéreo hacia el patio general particular  
13 perteneciente a la misma vivienda 7 en 53.50m<sup>2</sup>. Por el Norte:  
14 Lindera con vacío hacia parte del Lote # 1 en 8,82m. Por el Sur:  
15 Lindera con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda  
16 7 en 5,65m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el  
17 Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,77m; desde  
18 este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres  
19 extensiones con vacío hacia el patio general particular de la  
20 misma vivienda 7. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste  
21 hacia el Sur en 5,01m; desde este punto gira hacia el Este en 2,40m;  
22 desde este punto gira hacia el Sur en 1,84m y lindera en sus tres  
23 extensiones con vacío hacia el patio general particular de la  
24 misma vivienda 7. Área Total: 53,50m<sup>2</sup>. Resolución Ejecutiva número  
25 MTA-2023-ALC-077, de fecha veintidós de Junio del año dos mil  
26 veintitrés; y la Rectificatoria de la Resolución nombrada anteriormente,  
27 según Resolución Ejecutiva número MTA-2023-ALC-095 emitida por la  
28 Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 cantón Manta, el Ingeniero Emilio Ronnie Macias Loor, COORDINADOR  
2 DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIO PÚBLICOS DELEGADO  
3 ALCALDE DE MANTA, procedió a APROBAR la DECLARATORIA  
4 autorizando la incorporación al REGIMEN DE PROPIEDAD  
5 HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO EMILIA II", la edificación antes  
6 mencionada ubicado en las Inmediaciones de la antigua vía al  
7 aeropuerto de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, con clave  
8 catastral N° 2-07-07-04-000, con un área total de 739,55m<sup>2</sup>, según el  
9 informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y  
10 permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente  
11 resolución; adjuntándose dicha resolución al presente instrumento para  
12 que conste como documento habilitante, y de conformidad con el  
13 estudio de propiedad horizontal donde se encuentran las  
14 especificaciones particulares de cada uno de las viviendas, cuadro de  
15 áreas generales, cuadro de áreas por plantas, cuadro de cálculo de  
16 áreas, alícuotas, áreas comunes, área total y área de terreno, cuadro de  
17 distribución de gastos comunes, Reglamento Interno y los Planos de la  
18 referida edificación que se acompañan a este contrato para que  
19 sean protocolizados.- **CUARTA: CUANTIA.-** La cuantía del presente  
20 Contrato por su naturaleza, es Indeterminada.- **QUINTA: ACEPTACION.-**  
21 La Compañía JADEN-GROUP S.A.S., debidamente representado por el  
22 señor JOHN RODRIGO AGURTO GALLARDO, en su calidad de Gerente  
23 General, manifiesta que acepta el contenido del presente contrato,  
24 por convenir a su interés y estar de acuerdo con lo estipulado.-  
25 **SEXTA: INSCRIPCION.-** La Compañía JADEN-GROUP S.A.S.,  
26 debidamente representado por el señor JOHN RODRIGO AGURTO  
27 GALLARDO, en su calidad de Gerente General, queda facultado para  
28 que solicite la inscripción del presente contrato en el correspondiente

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 Registro de la Propiedad y sea voluntad de sus intereses.-

2 **SEPTIMA: LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario se dignará agregar las

3 demás cláusulas generales y especiales para la completa validez del

4 presente instrumento.- (Firmado) Abogado Rodrigo Crespo Zambrano

5 con Matrícula número: trece guión dos mil catorce guión ochenta y

6 siete del FORO DE ABOGADOS DE MANABI. Hasta aquí la minuta que

7 por voluntad de los comparecientes queda elevada a la categoría de

8 escritura pública, para que surtan los efectos legales las cláusulas en

9 ella contenidas, PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: En

10 relación a los datos de carácter personal consignados en el presente

11 instrumento público, serán tratados y protegidos, según la ley de

12 protección de datos y leyes conexas vigente, en lo que respecta al

13 tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos,

14 quedando los comparecientes informados de los siguiente: Sus datos

15 personales serán objeto de tratamiento en esta Notaria, los cuales son

16 necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio

17 de la función notarial, conforme a lo previsto en la normativa dispuesta

18 en la ley notarial, Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación

19 del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y leyes

20 conexas que resulten aplicables al acto o negocio jurídico aquí

21 documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito

22 legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos

23 personales, y estando informado de que la consecuencia de no

24 facilitarlos es que no sería posible autorizar o intervenir en el presente

25 documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial,

26 sin ser este un limitante para comunicarlos conforme las disposiciones

27 en las normas que así lo dispongan. La finalidad del tratamiento de los

28 datos es cumplir la normativa para autorizar, otorgar, intervenir, en el

*R. Crespo*  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 presente documento, su facturación seguimiento posterior y las  
2 funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de  
3 las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas,  
4 autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y  
5 entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de  
6 perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades  
7 competentes del blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo.  
8 La notaria realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado  
9 cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos  
10 que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya a la  
11 actual en esta Notaría. Los datos proporcionados se conservarán  
12 durante años necesarios para cumplir con las obligaciones legales de la  
13 notaria o quien le sustituya o suceda. Y serán de acceso público  
14 conforme el futuro otorgamiento de testimonios adicionales al  
15 ciudadano o entidad que justifique su necesidad y requerimiento,  
16 conforme la norma. El titular de estos datos, puede ejercitar sus  
17 derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y  
18 oposición al tratamiento conforme lo habilite la norma ecuatoriana.  
19 Y, en el caso de ciudadanos de la Unión Europea, conforme lo  
20 faculte el Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo, y en todo lo  
21 que no sea oponible a las disposiciones sustantivas ecuatorianas, a la  
22 siguiente dirección electrónica [martinezverafelipe@yahoo.com](mailto:martinezverafelipe@yahoo.com). Para la  
23 celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y  
24 requisitos previstos en la ley Notarial; PROTECCION DE DATOS DE  
25 CARÁCTER PERSONAL: En relación a los datos de carácter personal  
26 consignados en el presente instrumento público, serán tratados y  
27 protegidos, según la ley de protección de datos y leyes conexas  
28 vigente, en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la

*FAMS*  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 libre circulación de estos datos, quedando los comparecientes  
2 informados de los siguiente: Sus datos personales serán objeto de  
3 tratamiento en esta Notaria, los cuales son necesarios para el  
4 cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función  
5 notarial, conforme a lo previsto en la normativa dispuesta en la ley  
6 notarial, Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del  
7 Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y leyes  
8 conexas que resulten aplicables al acto o negocio jurídico aquí  
9 documentado. La comunicación de los datos personales es un  
10 requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los  
11 datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no  
12 facilitarlos es que no sería posible autorizar o intervenir en el  
13 presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter  
14 confidencial, sin ser este un limitante para comunicarlos conforme  
15 las disposiciones en las normas que así lo dispongan. La finalidad del  
16 tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar,  
17 otorgar, intervenir, en el presente documento, su facturación  
18 seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial  
19 de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia  
20 de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por  
21 las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas  
22 por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la  
23 prevención e investigación por las autoridades competentes del  
24 blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo. La notaria  
25 realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado  
26 cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y  
27 sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o  
28 sustituya a la actual en esta Notaría. Los datos proporcionados se

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

1 conservarán durante años necesarios para cumplir con las  
2 obligaciones legales de la notaria o quien le sustituya o suceda. Y  
3 serán de acceso público conforme el futuro otorgamiento de  
4 testimonios adicionales al ciudadano o entidad que justifique su  
5 necesidad y requerimiento, conforme la norma. El titular de estos  
6 datos, puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación,  
7 supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento  
8 conforme lo habilite la norma ecuatoriana. Y, en el caso de  
9 ciudadanos de la Unión Europea, conforme lo faculte el Reglamento  
10 del Parlamento Europeo y del Consejo, y en todo lo que no sea  
11 oponible a las disposiciones sustantivas ecuatorianas, a la siguiente  
12 dirección electrónica [martinezverafelipe@yahoo.com](mailto:martinezverafelipe@yahoo.com). Para la  
13 celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y  
14 requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue a la  
15 compareciente por mí el Notario, se ratifica y firma conmigo en  
16 unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria,  
17 de todo cuanto Doy fe.....

18

19

20



21

SR. JOHN RODRIGO AGURTO GALLARDO

22

C.C. # 070264547-4

23

GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA JADEN-GROUP S.A.S.

24

25

26

27

28



Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA



**RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-077**

**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*





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

**Que,** el 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.

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

**Que,** mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano las siguientes atribuciones normativas: "**II. 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."

**Que,** mediante Certificado de Solvencia 19245 con fecha 29 de mayo de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (4/4); se constata que se efectuó una rectificación de medidas y linderos / y compraventa, por parte de Letty Noemi Agurto Gallardo, a favor de Compañía Jaden-Group Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.) –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 0791840605001–; respecto a un terreno ubicado en la parroquia Los Esteros –en las inmediaciones de la antigua vía al aeropuerto– del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 14 de abril de 2022 en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta e inscrito con fecha 21 de abril de 2022, con clave catastral 2-07-07-04-000 y con un área total de 361 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

**Que,** mediante documento con fecha de recepción 30 de mayo de 2022, dirigido al abogado Agustín Aníbal Intriago Quijano en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por John Rodrigo Agurto Gallardo –cédula de ciudadanía 0702645474– en calidad de representante legal de Compañía Jaden-Group Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.) –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 0791840605001–; se indica lo siguiente: "*Sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del "CONDominio EMILIA II", bien inmueble del cual somos propietarios, mismo que se encuentra ubicado en las inmediaciones de la antigua vía al aeropuerto, signado con los lotes: cuatro, cinco, seis, y siete, de la manzana B, de la parroquia Los Esteros del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-07-07-04-000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final.*"





**Que,** mediante Memorando MTA-DACP-MEM-090620231727 con fecha 9 de junio de 2023, suscrito por la ingeniera Ligia Elena Alcívar López – Directora 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 **“CONDominio EMILIA II”**, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.”.*

**Que,** mediante Informe Jurídico MTA-DPSI-INF-220620231611 con fecha 22 de junio 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 Memorando MTA-DACP-MEM-090620231727 con fecha 9 de junio de 2023; la ingeniera Ligia Elena Alcívar López – Directora 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 ‘Condominio Emilia II’; y por haberse cumplido con lo previsto en la Sección Sexta –**‘DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL’**– de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso, y Ocupación del Suelo en el cantón Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 331–; es procedente la Declaratoria de Propiedad Horizontal con respecto al ‘Condominio Emilia II’.

No obstante se debe advertir que la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; no ha considerado que actualmente se encuentra vigente el Código Legal Municipal del GADMC-Manta, por lo que en el presente Informe se ha subsanado la falencia evidenciada, siendo que se ha corroborado que la normativa aplicable no ha variado sustancialmente con respecto a la Ordenanza mencionada en el párrafo precedente y siendo que se ha procedido a la correcta referencia de las disposiciones jurídicas.

Por lo que acogiendo el Informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el régimen de propiedad horizontal al ‘Condominio Emilia II’; bien perteneciente a Compañía Jaden-Group Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.) –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 0791840605001–, y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra en la parroquia Los Esteros –en las inmediaciones de la antigua vía al aeropuerto– del cantón Manta, con los



siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 2-07-07-04-000; área total de terreno equivalente a 739,55 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área neta vendible –construcción más patios– de 953,55 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área común total equivalente a 0 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área total de a 953,55 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023; dictar el correspondiente acto 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 que se han puesto en conocimiento 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 del 'Condominio Emilia II', perteneciente a Compañía Jaden-Group Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.) –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 0791840605001–, y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra en la parroquia Los Esteros –en las inmediaciones de la antigua vía al aeropuerto– del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 2-07-07-04-000; área total de terreno equivalente a 739,55 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área neta vendible –construcción más patios– de 953,55 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área común total equivalente a 0 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área total de a 953,55 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

**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.



ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMOR  
ENO

**Notifíquese y cúmplase.-**

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



Firmado electrónicamente por:  
**EMILIO RONNIE  
MACIAS LOOR**

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



PAGINA  
EN  
BLANCO

PAGINA  
EN  
BLANCO

**Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-270720231412**  
Manta, 27 de Julio del 2023

**ASUNTO:** NOTIFICO RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-095, EN LA RECTIFICA LA RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-077,

Señor

John Rodrigo Agurto Gallardo

**REPRESENTANTE LEGAL DE COMPAÑIA JADEN- GROUP SOCIEDAD POR ACCIONES**

**SIMPLIFICADAS (S. A. S) CONDOMINIO EMILIA II**

**En su despacho.**



De mi consideración:

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-095, en la Rectifica la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-077, debidamente firmada por el Ing. Emilio Ronnie Macias Loor, Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO

**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

Anexos

1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-095

PH - N°. hojas: 4

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**  
**NOTARIA CUARTA**  
**DEL CANTÓN MANTA**





PAGINA  
BLANCO  
PAGINA  
BLANCO

SECRETARIA DE ECONOMIA  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-095**

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

**CONSIDERANDO:**



- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”.*
- Que,** el artículo 133 del Código Orgánico Administrativo (COA), establece: *“Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido, pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo.”.*
- Que,** mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano las siguientes atribuciones normativas: **“II. 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.”.**
- Que,** mediante informes técnicos y jurídicos se estableció la pertinencia de proceder a efectuar el Régimen de Propiedad Horizontal del ‘Condominio Emilia II’, ya que se cumplió con lo previsto en la normativa vigente; en específico con lo determinado en el artículo 772 del Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta).
- Que,** en atención a lo manifestado en el acápite anterior, se procedió a expedir la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-077 con fecha 22 de junio de 2023.

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**





**Que,** una vez emitida la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-077 con fecha 22 de junio de 2023, cuyo objeto es aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del 'Condominio Emilia II'; se pudo evidenciar que existe un error en su contenido, por lo que se procede de oficio a la rectificación del acto administrativo, de conformidad a la normativa aplicable.

**Que,** el tratadista Agustín Alberto Gordillo, ha indicado: *"La corrección material del acto administrativo o rectificación en la doctrina italiana, se da cuando un acto administrativo válido en cuanto a las formas y al procedimiento, competencia, etc., contiene errores materiales de escritura o transcripción, expresión, numéricos, etc. Debíó expresar algo e inadvertidamente expresó otra cosa; o la voluntad real del agente fue una y la expresión externa de su voluntad consignó sin quererlo otra [...] No constituye extinción, ni tampoco modificación sustancial del acto, pues la corrección supone que el contenido del acto es el mismo y que sólo se subsana un error material deslizado en su emisión, instrumentación o publicidad (notificación o publicación). Sus efectos, en consecuencia, son retroactivos y se considerará al acto corregido o rectificado como si desde su nacimiento hubiera sido dictado correctamente [...]".*

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

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

**Que,** es indispensable rectificar la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-077 con fecha 22 de junio de 2023, debido a un error de hecho en el considerando décimo sexto.

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

  
**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**



**RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Rectificar la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-077 con fecha 22 de junio de 2023, específicamente el considerando décimo sexto, que estableció: "**Que,** mediante Certificado de Solvencia 19245 con fecha 29 de mayo de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (4/4); se constata que se efectuó una rectificación de medidas y linderos / y compraventa, por parte de Letty Noemi Agurto Gallardo, a favor de Compañía Jaden-Group Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.) –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 0791840605001–; respecto a un terreno ubicado en la parroquia Los Esteros –en las inmediaciones de la antigua vía al aeropuerto– del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 14 de abril de 2022 en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta e inscrito con fecha 21 de abril de 2022, con clave catastral 2-07-07-04-000 y con un área total de 361 metros cuadrados (m<sup>2</sup>)."; siendo que, el texto en mención, debe expresar lo siguiente: "**Que,** mediante Certificado de Solvencia 19245 con fecha 29 de mayo de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (4/4); se constata que se efectuó una rectificación de medidas y linderos / y compraventa, por parte de Letty Noemi Agurto Gallardo, a favor de Compañía Jaden-Group Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.) –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 0791840605001–; respecto a un terreno ubicado en la parroquia Los Esteros –en las inmediaciones de la antigua vía al aeropuerto– del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 14 de abril de 2022 en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta e inscrito con fecha 21 de abril de 2022, con clave catastral 2-07-07-04-000 y con un área total de 739,55 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).".

**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.

**Artículo 3.-** Incorporar la presente Resolución Ejecutiva en el expediente administrativo que se ha generado a consecuencia de la solicitud concerniente a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del 'Condominio Emilia II'.



**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**



**Notifíquese y cúmplase.-**

ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMOR  
ENO

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



Firmado electrónicamente por:  
**EMILIO RONNIE  
MACIAS LOOR**

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



*RAMO*

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**



RECIBIDO  
MUNICIPALIDAD DE MANTA  
21 DE JULIO DE 2023

# **ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**



# **CONDOMINIO "EMILIA II"**

---

**MAYO 2023**



2  
3  
4  
5  
6

7  
8  
9  
10

## CONTENIDO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

2.0.- DATOS GENERALES:

UBICACIÓN.

DESCRIPCIÓN GENERAL.

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS  
DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS.

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

ÁREAS POR PLANTAS.

ÁREAS GENERALES.

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS,  
ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE  
TERRENO.

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS  
COMUNES.

7.0.- REGLAMENTO INTERNO.



2  
3  
4  
5  
6  
7

8  
9  
10  
11

## **1.- DEFINICION DE TERMINOS**

### **1.1.- ÁREA DE TERRENO:**

Está constituida en cuerpo cierto, por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el **CONDOMINIO**, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

### **1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCION:**

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, así como también de sus áreas no construidas, distribuidas en planta baja y patios privados.

### **1.3.- ÁREA COMUN:**

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común para todas las viviendas siempre y cuando las existiese, como calles, aceras, etc.

### **1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:**

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta las paredes que dividen una propiedad de otra y bienes de la propiedad común, las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas.

### **1.5.- ALICUOTA:**

Numero de cuatro decimales que representa una parte de todo el **CONDOMINIO**, correspondiente a cada una de las viviendas. La suma de todas estas partes debe ser igual a la unidad.



2  
4  
6  
8  
10

11  
12  
13  
14  
15

**1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUN:**

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada una de las viviendas para efectos de tributación y copropiedad siempre y cuando las existiese.

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

- a. Los accesos libres desde el exterior a cada una de las viviendas del Condominio.
- b. Las paredes del cerramiento exterior en su espesor, que separan bienes particulares del bien exclusivo del Condominio, delimitándolo de otros predios.
- c. Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del **CONDominio**.
- d. Todos los sistemas de agua potable del **CONDominio**.
- e. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- f. Las calles externas y las aceras respectivas; y,
- g. Todas las demás partes y elementos del **CONDominio** que no tenga el carácter de bienes exclusivos.



**1.7.- CUOTA DE TERRENO:**

El área o parte del terreno que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

**1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:**

Representa el costo total de la vivienda en que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la vivienda el patio y las cuotas de área común si las hubiere y terreno que le correspondan. En este caso se contempla únicamente el costo referencial, que servirá de base para la promoción y venta de las viviendas.



2  
3  
4  
5  
6  
7

8  
9  
10  
11

## 2.0.- DATOS GENERALES:

### 2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en que se implanta el **CONDOMINIO "EMILIA II"** esta ubicado en las inmediaciones de la antigua vía al aeropuerto, Mz. "B", Lotes # 4, 5, 6 y 7 de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, pertenece a la Compañía JADEN-GROUP S.A.S., se encuentra signado con la clave catastral # 2-07-07-04-000, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 19245, describiendo las siguientes medidas y linderos:



- Por el Frente (**Oeste**): 39,40m - Calle pública
- Por Atrás (**Este**): 45,00m - Área social y parte del Lote # 2
- Costado derecho (**Norte**): 18,00m - Lote # 1 Mz. B
- Costado izquierdo (**Sur**): 17,00m - Pasaje peatonal B
- Área Total: **739,55m<sup>2</sup>**.

### 2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO:

El Condominio "**EMILIA II**" se compone de 4 (cuatro) unidades habitacionales desarrolladas en dos plantas con entrepiso de losa y cubierta metálica estéticamente revestida, signadas como Vivienda 4, Vivienda 5, Vivienda 6 y Vivienda 7, poseyendo cada una de ellas en planta baja un patio general particular, con las siguientes especificaciones técnicas generales:



•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

<b>VIVIENDAS 4, 5, 6 y 7 DE DOS PLANTAS</b>	
Estructuras:	Hormigón armado
Paredes:	Ladrillo maleta y/o Bloques de piedra pómez recubiertas con enlucido, empastado y pintura.
Pisos:	Porcelanato y Cerámica de perfecta calidad
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	Empotradas en Pisos y Paredes
Entrepisos y Cubiertas:	Hormigón Armado / Metálica estéticamente revestida
Ventanas:	Aluminio y Vidrio
Puertas:	En MDF (pre-pintadas en las habitaciones y baños) y/o Madera / Metálicas en los accesos y patios.
Revestimientos:	Cerámica en cocinas y baños
Piezas Sanitarias:	FV blanca y/o de colores de perfecta calidad



### 3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS VIVIENDAS

#### 3.1.- VIVIENDA 4

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio general particular en planta baja; presentando las siguientes características:

**3.1.1.- Vivienda 4 - Planta Baja.-** Compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería (área exterior-posterior), baño social, bomba y escalera de acceso a la planta alta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con la planta alta de la misma vivienda 4 y en menor superficie con el espacio aéreo sobre el ambiente de lavandería en 44,97m<sup>2</sup>.
- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 44,97m<sup>2</sup>
- Por el Norte:** Lindera con el patio general particular de la vivienda 5 en 6,85m
- Por el Sur:** Lindera con el patio general particular de la misma vivienda 4 en 6,25m
- Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma vivienda 4.



4  
5  
6  
7  
8

9  
10  
11  
12

13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma vivienda 4.

**Área Total: 44,97m<sup>2</sup>**

**3.1.2.- Vivienda 4 – Patio General Particular.-** Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado de patio, limitando frontal, posterior y lateralmente a la planta baja de la misma vivienda 4, permitiendo la fijación de cisterna, camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:



**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 4 en 154,58m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 154,58m<sup>2</sup>

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 6,15m y lindera con el patio general particular de la vivienda 5; desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,60m y lindera en todas sus siete extensiones con la planta baja de la misma vivienda 4; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera con el patio general particular de la vivienda 5.

**Por el Sur:** Lindera con Pasaje Peatonal B en 17,00m

**Por el Este:** Lindera con área social en longitudes de 6,50m y 8,50m siguiendo su trazado, longitud general de 15,00m.

**Por el Oeste:** Lindera con Calle Pública en 9,40m

**Área Total: 154,58m<sup>2</sup>**

**3.1.3.- Vivienda 4 - Planta Alta.-** Compuesta de dormitorio master con baño privado y closet, dormitorios # 2 y 3 con closet compartiendo un baño general, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica estéticamente revestida, desarrollada para la misma vivienda 4 en 53,50m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda 4 y con el espacio aéreo hacia el patio general particular perteneciente a la misma vivienda 4 en 53,50m<sup>2</sup>.



5  
4  
3  
2  
1

4  
3  
2  
1

1  
2  
3  
4  
5

- Por el Norte:** Lindera con vacío hacia el patio general particular de la vivienda 5 en 8,82m
- Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 4 en 5,65m.
- Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,77m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 4.
- Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,01m; desde este punto gira hacia el Este en 2,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,84m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 4.

**Área Total: 53,50m<sup>2</sup>**

### 3.2.- VIVIENDA 5

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio general particular en planta baja; presentando las siguientes características:

**3.2.1.- Vivienda 5 - Planta Baja.-** Compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería (área exterior-posterior), baño social, bomba y escalera de acceso a la planta alta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con la planta alta de la misma vivienda 5 y en menor superficie con el espacio aéreo sobre el ambiente de lavandería en 44,97m<sup>2</sup>.
- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 44,97m<sup>2</sup>
- Por el Norte:** Lindera con el patio general particular de la vivienda 6 en 6,85m
- Por el Sur:** Lindera con el patio general particular de la misma vivienda 5 en 6,25m
- Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma vivienda 5.
- Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma vivienda 5.

**Área Total: 44,97m<sup>2</sup>**



•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

•  
•  
•

**3.2.2.- Vivienda 5 – Patio General Particular.-** Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado de patio, limitando frontal, posterior y lateralmente a la planta baja de la misma vivienda 5, permitiendo la fijación de cisterna, camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 5 en 135,03m<sup>2</sup>.
- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 135,03m<sup>2</sup>
- Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 6,15m y lindera con el patio general particular de la vivienda 6; desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,60m y lindera en todas sus siete extensiones con la planta baja de la misma vivienda 5; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera con el patio general particular de la vivienda 6.
- Por el Sur:** Lindera con la planta baja y el patio general particular de la vivienda 4 en 18,00m
- Por el Este:** Lindera con Área Social en 10,00m
- Por el Oeste:** Lindera con Calle pública en 10,00m

**Área Total: 135,03m<sup>2</sup>**

**3.2.3.- Vivienda 5 - Planta Alta.-** Compuesta de dormitorio master con baño privado y closet, dormitorios # 2 y 3 con closet compartiendo un baño general, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica estéticamente revestida, desarrollada para la misma vivienda 5 en 53,50m<sup>2</sup>.
- Por abajo:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda 5 y con el espacio aéreo hacia el patio general particular perteneciente a la misma vivienda 5 en 53,50m<sup>2</sup>.
- Por el Norte:** Lindera con vacío hacia el patio general particular de la vivienda 6 en 8,82m
- Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 5 en 5,65m
- Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,77m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general particular de la misma



1  
2  
3  
4  
5

6  
7  
8  
9

vivienda 5.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,01m; desde este punto gira hacia el Este en 2,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,84m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 5.

**Área Total: 53,50m<sup>2</sup>**

### 3.3.- VIVIENDA 6

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio general particular en planta baja; presentando las siguientes características:



**3.3.1.- Vivienda 6 - Planta Baja.-** Compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería (área exterior-posterior), baño social, bomba y escalera de acceso a la planta alta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con la planta alta de la misma vivienda 6 y en menor superficie con el espacio aéreo sobre el ambiente de lavandería en 44,97m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 44,97m<sup>2</sup>

**Por el Norte:** Lindera con el patio general particular de la vivienda 7 en 6,85m

**Por el Sur:** Lindera con el patio general particular de la misma vivienda 6 en 6,25m

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma vivienda 6.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma vivienda 6.

**Área Total: 44,97m<sup>2</sup>**

**3.3.2.- Vivienda 6 - Patio General Particular.-** Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado de patio, limitando frontal, posterior y lateralmente a la planta baja de la misma vivienda 6, permitiendo la fijación de cisterna, camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 6 en 135,03m<sup>2</sup>.



1  
2  
3  
4  
5

6  
7  
8  
9  
10

- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 135,03m<sup>2</sup>
- Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 6,15m y lindera con el patio general particular de la vivienda 7; desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,60m y lindera en todas sus siete extensiones con la planta baja de la misma vivienda 6; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera con el patio general particular de la vivienda 7
- Por el Sur:** Lindera con la planta baja y el patio general particular de la vivienda 5 en 18,00m
- Por el Este:** Lindera con Área Social en 10,00m
- Por el Oeste:** Lindera con Calle pública en 10,00m

**Área Total: 135,03m<sup>2</sup>**

**3.3.3.- Vivienda 6 - Planta Alta.-** Compuesta de dormitorio master con baño privado y closet, dormitorios # 2 y 3 con closet compartiendo un baño general, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica estéticamente revestida, desarrollada para la misma vivienda 6 en 53,50m<sup>2</sup>.
- Por abajo:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda 6 y con el espacio aéreo hacia el patio general particular perteneciente a la misma vivienda 6 en 53,50m<sup>2</sup>.
- Por el Norte:** Lindera con vacío hacia el patio general particular de la vivienda 7 en 8,82m
- Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 6 en 5,65m
- Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,77m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 6.
- Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,01m; desde este punto gira hacia el Este en 2,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,84m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 6.

**Área total: 53,50m<sup>2</sup>**



•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

•  
•  
•

### 3.4.- VIVIENDA 7

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio general particular en planta baja; presentando las siguientes características:

**3.4.1.- Vivienda 7 - Planta Baja.-** Compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería (área exterior posterior), baño social, bomba y escalera de acceso a la planta alta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con la planta alta de la misma vivienda 7 y en menor superficie con el espacio aéreo sobre el ambiente de lavandería en 44,97m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 44,97m<sup>2</sup>

**Por el Norte:** Lindera con parte del Lote # 1 en 6,85m

**Por el Sur:** Lindera con el patio general particular de la misma vivienda 7 en 6,25m

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma vivienda 7.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con el patio general particular de la misma vivienda 7.

**Área Total: 44,97m<sup>2</sup>**

**3.4.2.- Vivienda 7 – Patio General Particular.-** Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado de patio, limitando frontal, posterior y lateralmente a la planta baja de la misma vivienda 7, permitiendo la fijación de cisterna, camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 7 en 135,03m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 135,03m<sup>2</sup>

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 6,15m y lindera con parte del Lote # 1; desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Este en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m; desde este punto



8  
9  
10  
11  
12  
13

14  
15  
16  
17

gira hacia el Oeste en 6,25m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,60m y lindera en todas sus siete extensiones con la planta baja de la misma vivienda 7; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m y lindera con parte del Lote # 1.

- Por el Sur:** Lindera con la planta baja y el patio general particular de la vivienda 6 en 18,00m
- Por el Este:** Lindera con Área social y parte del Lote # 2 en 10,00m
- Por el Oeste:** Lindera con Calle pública en 10,00m

**Área Total: 135,03m<sup>2</sup>**



**3.4.3.- Vivienda 7 - Planta Alta.-** Compuesta de dormitorio master con baño privado y closet, dormitorios # 2 y 3 con closet compartiendo un baño general, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica estéticamente revestida, desarrollada para la misma vivienda 7 en 53,50m<sup>2</sup>.
- Por abajo:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda 7 y con el espacio aéreo hacia el patio general particular perteneciente a la misma vivienda 7 en 53,50m<sup>2</sup>.
- Por el Norte:** Lindera con vacío hacia parte del Lote # 1 en 8,82m
- Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 7 en 5,65m.
- Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,77m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 7.
- Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,01m; desde este punto gira hacia el Este en 2,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,84m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general particular de la misma vivienda 7.

**Área Total: 53,50m<sup>2</sup>**



•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

• 100

**4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.**

**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.**

**ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDOMINIO "EMILIA II"**

INMEDIACIONES DE LA ANTIGUA VÍA AL AEROPUERTO / Mz. "B" LOTES # 4, 5, 6 y 7  
/ PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA

INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS:



PLANTAS	ÁREA COMÚN m2	ÁREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL m2
		AMBIENTE	m2	
PLANTA BAJA VIVIENDAS 4, 5, 6 y 7	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	179,88	739,55
		ÁREA NO CONSTRUIDA (PATIOS)	559,67	
PLANTA ALTA VIVIENDAS 4, 5, 6 y 7	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	214,00	214,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>		<b>953,55</b>	<b>953,55</b>

**4.2.- ÁREAS GENERALES.**

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO: 739,55m2

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN: 0,00m2

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Construcción + patios): 953,55m2

4.2.4.- ÁREA TOTAL: 953,55m2

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

FECHA: 30 JUN 2023 HORA: 11:30

  
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REJ. EJEC. No 177A-2023-ACC-077



•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

•  
•

•  
•  
•

**ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONDOMINIO "EMILIA II"**

INMEDIACIONES DE LA ANTIGUA VÍA AL AEROPUERTO / Mz. "B" LOTES # 4, 5, 6 y 7  
/ PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA

INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

CUADRO DE: ÁREA NETA, ALÍCUOTA, ÁREA COMÚN, ÁREA DE TERRENO y ÁREA TOTAL.



VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	ALÍCUOTA %	ÁREA COMÚN m2	ÁREA DE TERRENO m2	ÁREA TOTAL m2
<b>VIVIENDA 4</b>						
Planta Baja m2	Área Construida	44,97	0,0472	0,00	34,88	44,97
	Patio General (Área abierta)	154,58	0,1621	0,00	119,89	154,58
Planta Alta m2	Área Construida	53,50	0,0561	0,00	41,49	53,50
<b>TOTAL VIVIENDA 4</b>		<b>253,05</b>	<b>0,2654</b>	<b>0,00</b>	<b>196,26</b>	<b>253,05</b>
<b>VIVIENDA 5</b>						
Planta Baja m2	Área Construida	44,97	0,0472	0,00	34,88	44,97
	Patio General (Área abierta)	135,03	0,1416	0,00	104,73	135,03
Planta Alta m2	Área Construida	53,50	0,0561	0,00	41,49	53,50
<b>TOTAL VIVIENDA 5</b>		<b>233,50</b>	<b>0,2449</b>	<b>0,00</b>	<b>181,10</b>	<b>233,50</b>
<b>VIVIENDA 6</b>						
Planta Baja m2	Área Construida	44,97	0,0472	0,00	34,88	44,97
	Patio General (Área abierta)	135,03	0,1416	0,00	104,73	135,03
Planta Alta m2	Área Construida	53,50	0,0561	0,00	41,49	53,50
<b>TOTAL VIVIENDA 6</b>		<b>233,50</b>	<b>0,2449</b>	<b>0,00</b>	<b>181,10</b>	<b>233,50</b>
<b>VIVIENDA 7</b>						
Planta Baja m2	Área Construida	44,97	0,0472	0,00	34,88	44,97
	Patio General (Área abierta)	135,03	0,1416	0,00	104,73	135,03
Planta Alta m2	Área Construida	53,50	0,0561	0,00	41,49	53,50
<b>TOTAL VIVIENDA 7</b>		<b>233,50</b>	<b>0,2449</b>	<b>0,00</b>	<b>181,10</b>	<b>233,50</b>
<b>TOTALES</b>		<b>953,55</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>739,55</b>	<b>953,55</b>

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 30 JUN 2023 HORA: 11/30

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EIEC N= 1171-2023-AL-077



•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•  
•

## REGLAMENTO INTERNO

### CAPITULO 1.

#### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Condominio " E M I L I A I I " está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Condominio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Condominio " E M I L I A I I " se compone de bienes exclusivos. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las viviendas y los patios generales que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

### CAPITULO 2.

#### DEL CONDOMINIO.

Art. 3.- El Condominio " E M I L I A I I " se ubica en las inmediaciones de la antigua vía al aeropuerto, Mz. "B", Lotes # 4, 5, 6 y 7 de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, se encuentra signada con la clave catastral # 2-07-07-04-000, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 19245 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 4 (cuatro) unidades habitacionales desarrolladas en dos plantas con entrepiso de losa y cubierta metálica estéticamente revestida, signadas como Vivienda 4, Vivienda 5, Vivienda 6 y Vivienda 7, poseyendo cada una de ellas en planta baja un patio general particular.

Art. 4.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de las viviendas que lo conforman, los espacios que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los patios generales asignados para cada una de ellas.

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 3.

#### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Cada una de las viviendas que conforman el Condominio "EMILIA II", así como sus respectivos patios, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

El acceso de entrada a cada uno de los patios y a su vez a las viviendas, las paredes que delimitan el Condominio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

**Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad de las viviendas y patios generales declarados en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de los mismos, en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

**Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

Los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva.

### CAPITULO 4.

**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 en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.





- b) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- c) 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.
- d) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- e) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- f) 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 lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- g) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del Condominio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- h) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de las mismas.
- i) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

**Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.-** La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario del Condominio, se fijarán de acuerdo a la tabla de valores y cifras que acompañan al presente estudio, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Condominio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes 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 en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.



•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

•  
•

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	ALÍCUOTA %
<b>VIVIENDA 4</b>			
Planta Baja m2	Área Construida	44,97	4,72
	Patio General (Área abierta)	154,58	16,20
Planta Alta m2	Área Construida	53,50	5,61
<b>TOTAL VIVIENDA 4</b>		<b>253,05</b>	<b>26,53</b>
<b>VIVIENDA 5</b>			
Planta Baja m2	Área Construida	44,97	4,72
	Patio General (Área abierta)	135,03	14,16
Planta Alta m2	Área Construida	53,50	5,61
<b>TOTAL VIVIENDA 5</b>		<b>233,50</b>	<b>24,49</b>
<b>VIVIENDA 6</b>			
Planta Baja m2	Área Construida	44,97	4,72
	Patio General (Área abierta)	135,03	14,16
Planta Alta m2	Área Construida	53,50	5,61
<b>TOTAL VIVIENDA 6</b>		<b>233,50</b>	<b>24,49</b>
<b>VIVIENDA 7</b>			
Planta Baja m2	Área Construida	44,97	4,72
	Patio General (Área abierta)	135,03	14,16
Planta Alta m2	Área Construida	53,50	5,61
<b>TOTAL VIVIENDA 7</b>		<b>233,50</b>	<b>24,49</b>
<b>TOTALES</b>		<b>953,55</b>	<b>100,00</b>



**CAPÍTULO 5.**

**DE LAS PROHIBICIONES.**

**Art. 12.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Condominio:

- Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- 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 Condominio.

- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- 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 sometido el Condominio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto; en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador.



## CAPITULO 6

### DE LAS SANCIONES

**Art. 13.-** 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:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- 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 condominio, 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 éstos, por la asamblea general de copropietarios.



•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

•  
•  
•

**Art. 14.-** 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, a sus bienes o al Condominio y podrá ser destituido por la asamblea.

**Art. 15.-** 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 hiciera al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



## CAPITULO 7

### DE LA ADMINISTRACIÓN

**Art. 16.-** Son órganos de la administración del Condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

**Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del Condominio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

**Art. 18.-** 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. 19.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 20.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio. 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 y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria.

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

**Art. 21.- 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. 22.- QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 100% de las alícuotas del Condominio.

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 alícuotas 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. 23.- 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 poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

**Art. 24.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 25.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda a la vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

**Art. 26.- 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 copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.



•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

Three

**Art. 27.-** Se requerirá el 100% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

**Art. 28.- LAS ACTAS.-** Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

**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 Condominio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación del Condominio, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en los Art. Analizados. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de las viviendas.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de las viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del Condominio.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) 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.
- k) 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.



•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

- l) 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.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) 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, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.



### CAPITULO 8.

#### DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

**Art. 30.- DEL DIRECTORIO.-** El directorio estará integrado por los mismos copropietarios.

**Art. 31.-** Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 33.-** Para ser Director o Secretario se requiere ser copropietario del Condominio. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación.

#### **Art. 33.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

- a) Ejercer junto con el Administrador del Condominio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "EMILIA II".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) 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.

**Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador del Condominio 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 Condominio, pero sí que sea mayor de edad.

**Art. 36.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON**



•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•  
•

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio " E M I L I A I I ", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen 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 necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes exclusivos del Condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- 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 Comisario.
- e) 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 ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- f) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- g) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- h) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Condominio.
- i) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno y de la declaratoria respectiva sobre el cual está construido el Condominio " E M I L I A I I ", así como de los planos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- j) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, 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.
- k) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Condominio.
- l) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- m) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.



•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

- n) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.



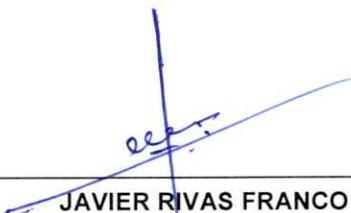
**Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-** El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del Condominio. Sus funciones son honoríficas.

**Art. 38.- DEL COMISARIO.-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

#### CAPITULO 9.

#### DISPOSICIONES GENERALES.

**Art. 39.-** 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 el 100% de los asistentes.

  
\_\_\_\_\_  
**JAVIER RIVAS FRANCO**  
**ARQUITECTO**  
Reg. Prof. SENESCYT 1016-02-301851

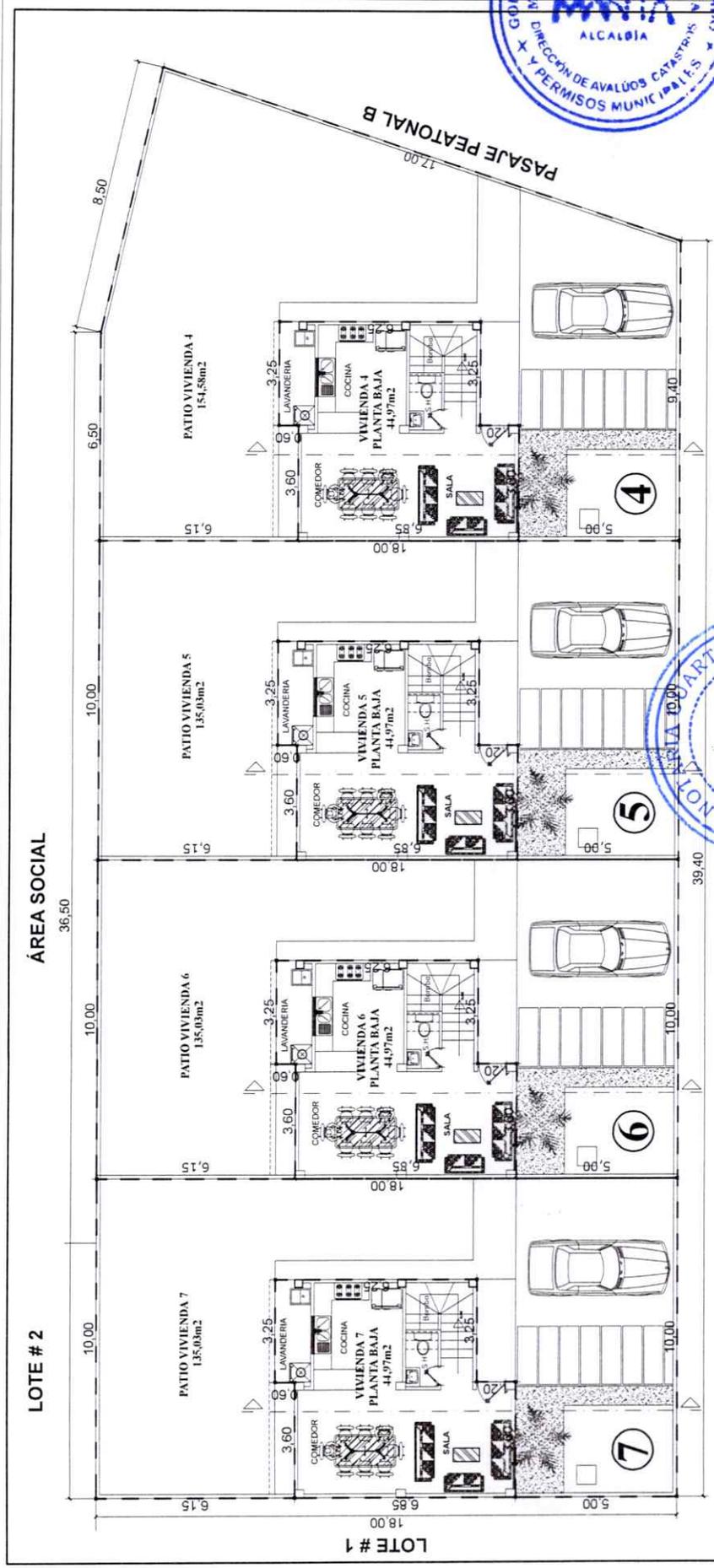
**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**  
FECHA: 30 JUN 2023 HORA: 11/30  
  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



RES. EJEC. No 177A-2023-ALL 077

•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•



PLANTA BAJA DE LAS VIVIENDAS 4, 5, 6 Y 7  
ESCALA 1:175

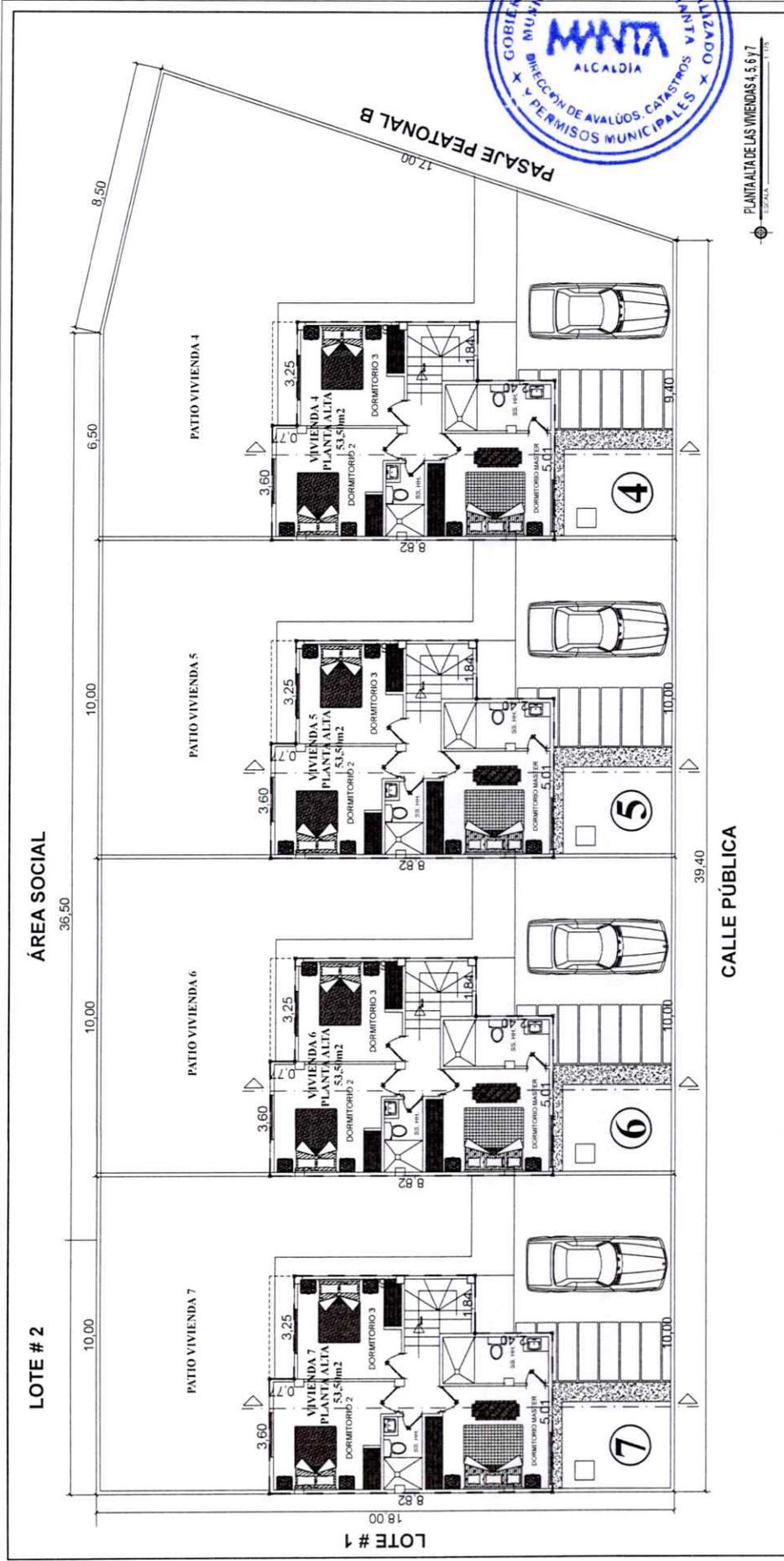
CALLE PÚBLICA



<b>OBJETO</b> ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "E MILIA I I"	<b>CONTIENE</b> PLANTA BAJA VIVIENDAS 4, 5, 6 y 7		<b>UBICACIÓN</b> INMEDIACIONES DE LA ANTIGUA VÍA AL AEROPUERTO PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA	
	<b>ESCALA</b> 1:175	<b>LAMBIANA</b> <b>1</b>	<b>PROYECTANTE</b> COMPANHIA JADEN-GROUP S.A.S. RESPONSABLE TÉCNICO  JAVIER RIVAS FRANCO ARQUITECTO REG. SENESCOT 1016-02-301851	
<b>RELACION</b> 	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 2-07-07-04-000	<b>FECHA</b> 30 JUN 2023	<b>REVISADO</b> 11/30	<b>HORA</b> 10:00
<b>SELECCIÓN DE PROYECTO</b> GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTRALES Y PERMISOS MUNICIPALES <b>REVISADO</b> 11/30 FECHA: 30 JUN 2023 HORA: 10:00 RES. EJEC. No 1771-2023-ALL-077				

•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•



PLANTA ALTA DE LAS VIVIENDAS 4, 5, 6 Y 7  
ESCALA 1:175

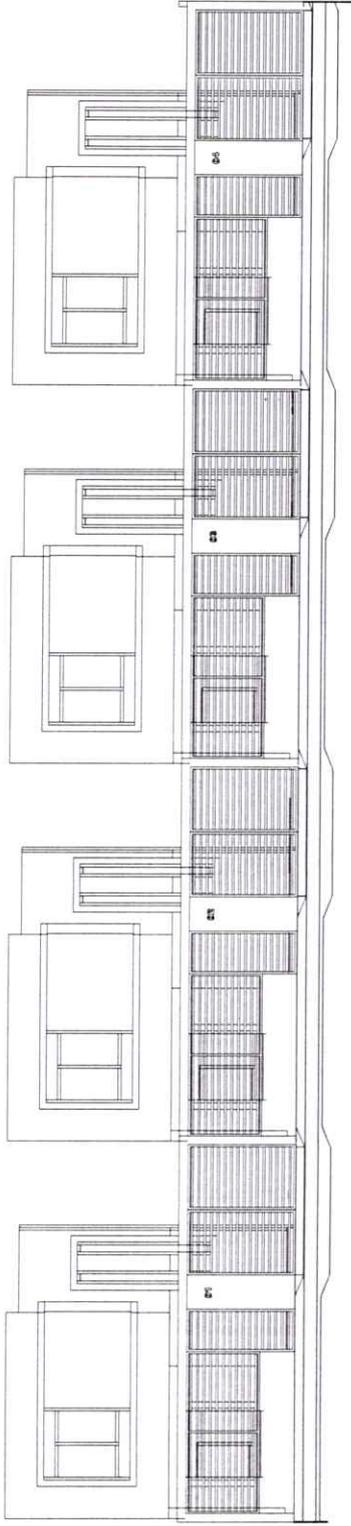
CALLE PÚBLICA

<p>● <b>AREA</b></p> <p>ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "E M I L I A I I"</p>	<p>● <b>CONTIENE:</b></p> <p>PLANTA ALTA VIVIENDAS 4, 5, 6 Y 7</p>	<p>● <b>UBICACION:</b></p> <p>INMEDIACIONES DE LA ANTIGUA VÍA AL AEROPUERTO B Lotes # 4, 5, 6 Y 7 PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA</p>	<p>● <b>PROFILIADO:</b></p> <p>COMPañIA JADEN-GROUP S.A.S.</p> <p>● <b>RESPONSABLE TECNICO:</b></p> <p>JAVIER RIVAS FRANCO ARQUITECTO REG. SENESCOT 1016-02-301851</p>	<p>● <b>SELLO MUNICIPALES:</b></p> <p>MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDIA</p> <p>REVISADO 11/30 HORA: 30 JUN 2023</p> <p>DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES DEJ, EJEC. N.º 1768-2023 ALL-077</p>
<p>● <b>ORIENTACION:</b></p>	<p>● <b>ESCALA:</b></p> <p>1:175</p> <p>● <b>CLAVE CATASTRAL:</b></p> <p>2-07-07-04-000</p>	<p>● <b>TABLA:</b></p> <p>2</p> <p>● <b>CIJA:</b></p> <p>MAYO-2023</p>	<p>● <b>SECCION MUNICIPAL:</b></p> <p>MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDIA</p> <p>REVISADO 11/30 HORA: 30 JUN 2023</p> <p>DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES DEJ, EJEC. N.º 1768-2023 ALL-077</p>	<p>● <b>SECCION MUNICIPALES:</b></p> <p>MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDIA</p> <p>REVISADO 11/30 HORA: 30 JUN 2023</p> <p>DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES DEJ, EJEC. N.º 1768-2023 ALL-077</p>

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the upper left quadrant of the page.

Vertical handwritten text or markings along the right edge of the page.

Vertical handwritten text or markings along the right edge of the page, lower down.



FACHADA GENERAL DE LAS VIVIENDAS  
ESCALA 1:100



CORTE ESQUEMÁTICO DE LAS VIVIENDAS  
ESCALA 1:100

<p>● TÍTULO ●</p> <p>ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "E M I L I A I I"</p>	<p>● TÍTULO ●</p> <p>FACHADA DE LAS VIVIENDAS CORTE ESQUEMÁTICO DE LAS VIVIENDAS</p>	<p>● UBICACIÓN ●</p> <p>INMEDIACIONES DE LA ANTIGUA VÍA AL AEROPUERTO B Lotes # 4, 5, 6 y 7 PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA</p>	<p>● PROPIETARIO ●</p> <p>COMPañIA JADEN-GROUP S.A.S.</p>
<p>● ORIENTACIÓN ●</p>	<p>ESCALA 1:100</p> <p>1:75</p> <p>CLAVE CATASTRAL IN 2-07-07-04-000</p>	<p>● CANTÓN ●</p> <p>MAYO 2023</p>	<p>● RESPONSABLE TÉCNICO ●</p> <p>JAVIER RIVAS FRANCO ARQUITECTO REG. SENESGYT 1016-02-301851</p>
<p>● SELLO MUNICIPAL ●</p> <p>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA</p> <p>REVISADO 11/30</p> <p>FECHA: 30 JUN 2023 HORA:</p>		<p>DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES</p> <p>REG. ELEC. No TTA-2023-ACC-077</p>	

1  
2  
3  
4  
5

6  
7  
8  
9

N° 082023-097700

Manta, jueves 03 agosto 2023

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 2-07-07-04-000 perteneciente a COMPAÑIA JADEN GROUP S.A.S . con C.C. 0791840605001 ubicada en MZ-B LOT#04, 5, 6 Y 7 INMED. ANTIGUA VIA AL AEROPUERTO BARRIO OTRAS AREAS PARROQUIA LOS ESTEROS cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$268,778.18 DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES 18/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida.

**Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



198580CBR5YC8

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



•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

N° 000387413

**Contribuyente**  
 COMPAÑIA JADEN-GROUP S.A.S  
 Identificación 07xxxxxxxx5001  
 Control 000040402  
 Nro. Título 387413

### Contribución Predial

Clave Catastral 2-07-07-04-000 Avalúo \$101769.48

#### Descripción

**Año/Fecha** 2023  
**Período** Anual

#### Rubro

Contribución Predial

#### Detalles

Deuda	Abono Ant.	Total
\$15.27	\$0.00	\$15.27
<b>Total a Pagar</b>		\$15.27
<b>Valor Pagado</b>		\$15.27
<b>Saldo</b>		\$0.00



**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-08-03 10:24:49 con forma(s) de pago: EFECTIVO



Firmado electrónicamente por:

**IVAN FABRICIO  
SILVA MERO**

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



PAGINA  
EN  
BLANCO

PAGINA  
EN  
BLANCO

SECRETARIA DE ECONOMIA  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
CALLE DE LA UNIDAD 1000  
MEXICO D.F.



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

N° 000469867

**Contribuyente**

COMPAÑIA JADEN-GROUP S.A.S

**Identificación**

07xxxxxxxx5001

**Control**

000003768

**Nro. Título**

469867

### Certificado de Solvencia (Unico)

**Expedición**

2023-08-03

**Expiración**

2023-09-03

**Descripción**

**Detalles**

**Año/Fecha**

08-2023/09-2023

**Período**

Mensual

**Rubro**

Certificado de Solvencia

**Deuda**

\$3.00

**Abono Ant.**

\$0.00

**Total**

\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 2-07-07-04-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-08-03 10:26:08 con forma(s) de pago: EFECTIVO  
(Válido por 30 días)



Firmado electrónicamente por:

**IVAN FABRICIO  
SILVA MERO**

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



N° 082023-097704

Manta, jueves 03 agosto 2023

**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 **JADEN-GROUP S.A.S.** con cédula de ciudadanía No. **0791840605001**

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera



*[Handwritten signature]*

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**

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

**Fecha de expiración: domingo 03 septiembre 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1985848SDXQE2

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



PAGINA  
EN  
BLANCO

PAGINA  
EN  
BLANCO

ATRAQUE  
A TRAZO AL...  
ATRAQUE AL...

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

N° 072023-097273

N° ELECTRÓNICO : 228104

Fecha: 2023-07-28

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: 2-07-07-04-000

Ubicado en: MZ-B LOT#04, 5, 6 Y 7 INMED. ANTIGUA VIA AL AEROPUERTO

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Según Escritura: 739.55 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
0791840605001	COMPANÍA JADEN-GROUP S.A.S.-



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

TERRENO: 101,769.48

CONSTRUCCIÓN: 167,008.70

AVALÚO TOTAL: 268,778.18

SON: DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES 18/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

*[Handwritten signature]*

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1981520K0AU2M

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: 2023-07-31 11:55:42

PAGINA  
EN  
BLANCO

PAGINA  
EN  
BLANCO

ALFONSO GARCIA  
ALVARO GARCIA  
ALVARO GARCIA

Ficha Registral-Bien Inmueble

19245

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23014466

Gertifico hasta el día 2023-05-29:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 2070704000

Fecha de Apertura: lunes, 11 enero 2010

Información Municipal:

Dirección del Bien: ubicado en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Parroquia: LOS ESTEROS



### LINDEROS REGISTRALES:

Manzana B, Lotes números Cuatro, Cinco, Seis, y Siete, ubicado en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, con los siguientes linderos. POR EL FRENTE: Lindera con calle Pública treinta y nueve metros con cuarenta centímetros. POR ATRAS: Cuarenta y cinco metros, lindera con el área social y parte del lote número dos. COSTADO DERECHO: Con dieciocho metros, lindera con el lote número uno de la misma manzana, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con diecisiete metros lindera con el pasaje peatonal B, existe un área de SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE CON CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	PLANOS	3 viernes, 09 febrero 2001	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1125 lunes, 21 junio 2004	14252	14266
COMPRA VENTA	ACEPTACION DE COMPRAVENTA	2298 miércoles, 07 agosto 2019	0	0
COMPRA VENTA	RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS Y COMPRAVENTA	1323 jueves, 21 abril 2022	0	0

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : PLANOS

[ 1 / 4 ] PLANOS

Inscrito el: viernes, 09 febrero 2001

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 15 enero 2001

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Acta de Entrega de Recepción de cuatro lotes de terreno a favor de la M. I. Municipalidad del Cantón Manta. La ciudadana María Zambrano de Gando, legalmente representada por su Representante Legal el Abg. Wilter Zambrano Solórzano. La Sra. María Zambrano de Gando propietaria de la Subdivisión del terreno ubicado en la Calle 127, Barrio Paraíso, Jaime Chávez, La Sirena, código 303, Parroquia Los Esteros, Cantón Manta. Área Social: Con un área total de 594,45 m. Área de Garantía: Lote No. 02 Mz. C - 160,00 m2. Lote No. 03 Mz. C - 170,00 m2. Lote No. 04 Mz. C - 234,60 m2. Lote No. 05 Mz. C - 165.60 m2. Con fecha Marzo 01 del 2011, se recibió un Oficio enviado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, liberando la Garantía de los Lotes N.- 2,3, 4, y 5 Manzana C, ubicado en la Calle 127, Barrio Paraíso, Jaime Chávez, La Sirena, Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, mediante Oficio N.- 103- ALC- M- JEB, fechado en Manta 28 de Febrero del 2011.

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

*[Firma]*  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO MARIA	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 2 / 4 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 21 junio 2004

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 mayo 2004

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Vendedores Representados por el Sr. Abogado Wilter Ronal Zambrano Solórzano, en su calidad de Apoderado. La Srta. Compradora debidamente Representada por la Sra. Emilia María Gallardo Ramírez, en su calidad de Agente Oficioso. Los Lotes signado con el Número CUATRO, CINCO Y SIETE, de la manzana A, Lotes dos, Tres, Cuatro, Cinco, Seis y Siete de la Manzana B, Lotes Uno Seis, Siete y Ocho de la Manzana C. existiendo un área total de DOS MIL TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS ( 2.314,66), Circunscrito dentro de los siguientes. - MANZANA " A" , Lotes Número Cuatro y Cinco, existiendo un área total de TRECIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS. -Lote Número SIETE, existiendo un área total de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS. - MANZANA " B", Lote Número DOS y TRES, existe un área total de TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS. - Lotes Números CUATRO, CINCO, SEIS Y SIETE, existe un área de SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE CON CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. - MANZANA C. Lotes Números uno, seis, siete, y ocho, existiendo un área total de SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON DIEZ METROS CUADRADOS. En consecuencia suman Trece lotes de diferentes medidas, detallados en el documento de tesorería Municipal del Cantón Manta.



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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	AGURTO GALLARDO LETTY NOEMI	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO SOLORZANO MARIA MAGDALENA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	GANDO YULAN PEDRO FERNANDO	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 3 / 4 ] ACEPTACION DE COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 07 agosto 2019

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 agosto 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

ACEPTACION DE COMPRAVENTA La señora Letty Noemi Agurto Gallardo libre y voluntariamente acepta la compraventa de Iso bienes inmuebles, lotes de terrenos ubicados en la inmediaciones de la Antigua Vía al Aeropuerto de la parroquia Los Esteros, Canton Manta. Manzana A Lote numero 7.4.5 - Manzana B Lotes numeros 2.3.4.5.6.7 y Manzana C lotes numeros 1.6.7.8 ubicados en la inmediaciones de la Antigua Vía al Aeropuerto de la parroquia Los Esteros, Canton Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACEPTANTE	AGURTO GALLARDO LETTY NOEMI	DIVORCIADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 4 / 4 ] RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS Y COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 21 abril 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 14 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

\*RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS Y COMPRAVENTA Con los antecedentes expuestos La señora Letty Noemi Agurto Gallardo, tiene a bien Rectificar las medidas y linderos sobre el lote de terreno ubicado en la Manzana C, Lotes números Uno, Seis, Siete, y Ocho, ubicado

en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, con los siguientes linderos. **POR EL FRENTE:** Calle Pública con cuarenta metros, lindera con calle Pública. **POR LA PARTE DE ATRAS:** Cuarenta metros con sesenta centímetros lindera con lotes número dos y cinco. **POR EL COSTADO DERECHO:** Con diecisiete metros, lindera con el pasaje peatonal B. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Diecisiete metros, lindera con el pasaje peatonal C, existiendo un área total de SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON DIEZ METROS CUADRADOS. \*De acuerdo a la AUTORIZACION emitida por la Dirección de Avaluo Catastro y Permisos Municipales del GAD-MANTA, de fecha 16 de marzo del 2022. Tiene a bien Rectificar las medidas y linderos de lote de terreno descrito anteriormente. QUEDANDO de la siguientes medidas y linderos. **FRENTE :** 38,00 metros lindera con calle Publica 126. **ATRAS:** 19,00 Partiendo desde el costado izquierdo hacia el costado derecho siguiendo su trazado con lote 2 y 5 desde este punto girando en angulo recto hacia la parte de atras con 0. 32 metros, siguiendo su trazado con lote 5, desde ese punto girando en angulo recto hacia el costado derecho con 19,00 metros siguiendo su trazado con lote 2. **COSTADO DERECHO:** 17.00 metros lindando con callejo publico. **COSTADO IZQUIERDO:** 16,00 metros lindera con callejo publico. **SUPERFICIE TOTAL :** 639,16m2 \***COMPRAVENTA** \*Sobre los lotes de terrenos ubicado en la Manzana C, Lotes números Uno, Seis, Siete, y Ocho, ubicado en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta **SUPERFICIE TOTAL :** 639,16m2 \*Manzana B, Lotes números Cuatro, Cinco, Seis, y Siete, ubicado en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, área de SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE CON CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. \*Manzana B, Lotes números DOS Y TRES, ubicado en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, área total de TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS. \*Manzana A, Lote número Siete, ubicado en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, área total de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS. \*Manzana A, Lotes números Cuatro y Cinco, ubicado en las inmediaciones de la Antigua vía al aeropuerto de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, área total de TRESCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS. La Compañía JADEN GROUP S.A.S Representada por el señor John Rodrigo Agurto Gallardo, Gerente General.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA JADEN-GROUP S.A.S.		MANTA
RECTIFICANTE Y VENDEDOR	AGURTO GALLARDO LETTY NOEMI	DIVORCIADO(A)	MANTA



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
PLANOS	1
Total Inscripciones >>	4

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 2023-05-29

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : JADEN-GROUP S.A.S.

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23014466 certifico hasta el día 2023-05-29, la Ficha Registral Número: 19245.

*[Handwritten signature]*

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**



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

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

Página 3/3- Ficha nro 19245

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 0 3 1 0 7 C B I K Q R J



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



PAGINA  
EN  
BLANCO

PAGINA  
EN  
BLANCO

INFORMACIONES  
ADICIONALES  
ATENCION AL CLIENTE

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA  
APellidos y Nombres  
**AGURTO GALLARDO JOHN RODRIGO**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**EL ORO PASAJE OCHOA LEON**  
FECHA DE NACIMIENTO **1971-10-22**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **HOMBRE**  
ESTADO CIVIL **DIVORCIADO**

No. **070264547-4**




INSTRUCCION: **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **EMPLEADO**

APellidos y Nombres del Padre: **AGURTO ASANZA HUMBERTO JACINTO**

APellidos y Nombres de la Madre: **GALLARDO RAMIREZ EMILIA MARIA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **MACHALA 2019-03-07**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2029-03-07**

V4343V2222

00138879






**CERTIFICADO de VOTACIÓN**  
5 DE FEBRERO DE 2023



PROVINCIA: **EL ORO**  
CANTON: **PASAJE**  
CIRCUNSCRIPCIÓN:  
PARROQUIA: **OCHOA LEON/MATRIZ**  
ZONA:  
JUNTA No. **0002 MASCULINO**

N° **34421441**  
0702645474



CC N° **0702645474**

**AGURTO GALLARDO JOHN RODRIGO**



**ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023**

El ciudadano que abra cualquier documento electoral bajo cualquiera de los sellos establecidos en el artículo 278 y el numeral 3 del artículo 279 de la LOEOR - Código de la Democracia

  
F. PRESIDENTA DE LA JRV



**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 0702645474

**Nombres del ciudadano:** AGURTO GALLARDO JOHN RODRIGO

**Condición del cedulado:** DISCAPACIDAD AUDITIVA MAYOR DE EDAD

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/EL ORO/PASAJE/OCHOA LEON

**Fecha de nacimiento:** 22 DE OCTUBRE DE 1971

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** EMPLEADO

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Datos del Padre:** AGURTO ASANZA HUMBERTO JACINTO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** GALLARDO RAMIREZ EMILIA MARIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 24 DE ENERO DE 2023

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE AGOSTO DE 2023

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABÍ - MANTA



N° de certificado: 236-906-54238



236-906-54238

Ing. Carlos Echeverría.  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



Machala, 15 de febrero del 2022

Señor  
John Rodrigo Agurto Gallardo  
Ciudad.

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que en el acto privado de constitución de la Sociedad JADEN-GROUP S. A. S., celebrado el día martes 15 de febrero del 2022, se designó a usted como GERENTE GENERAL de la sociedad por un período de cinco años, el que tendrá vigencia a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

En virtud del cargo conferido, le corresponde la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad con las atribuciones que le confieren la Ley, y el estatuto social en su artículo séptimo especialmente.

Con esta oportunidad hago votos por el éxito de su gestión y reitero el testimonio de mi consideración más distinguida.

Atentamente,



John Rodrigo Agurto Gallardo  
ACCIONISTA FUNDADOR



---

RAZON: Acepto el cargo.- Machala, 2022-02-15



John Rodrigo Agurto Gallardo  
Nacionalidad : Ecuatoriana  
Domicilio : Calle Juan Montalvo y Rocafuerte. Pasaje  
C.C.: 0702645474  
Teléfono : 0993060405  
Correo: johnagurtogallardo@hotmail.com



PAGIPIA  
BIEN  
BLANCO

PAGIPIA  
BIEN  
BLANCO



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS,  
VALORES Y SEGUROS



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO: 47576

FECHA DE REGISTRO: 24/02/2022

HORA DE REGISTRO: 11h12

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías y la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación, el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ha inscrito con fecha veinte y cuatro de febrero del dos mil veinte y dos, bajo el número 47576 en el Libro de Registro Societario, el NOMBRAMIENTO de GERENTE GENERAL de la sociedad por acciones simplificada denominada JADEN-GROUP S.A.S., a favor de AGURTO GALLARDO JOHN RODRIGO.-

Machala, 24 de febrero de 2022



SCVS220002142110

AJILA ARMIJOS DANNY JAVIER  
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE MACHALA



Nota: La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por el administrado durante este proceso, es de su exclusiva responsabilidad, de conformidad con lo previsto en el artículo innumerado séptimo agregado a continuación del artículo 317 de la Ley de Compañías, por la Disposición Reformatoria Octava de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación; y, en concordancia con lo expresado en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. En consecuencia, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud del presente trámite administrativo son verdaderas, bajo aviso a los comparecientes que, en caso de verificarse lo contrario durante las labores de control previo de legalidad, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser, negados o archivados, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieren concurrir.

Digitally signed by DANNY  
JAVIER AJILA ARMIJOS  
Date: 2022.02.24 11:53:09 ECT  
Location: SCVS

PAGINA  
BIENCO  
BLANCO

PAGINA  
BIENCO  
BLANCO

**Razón Social**

JADEN-GROUP S.A.S.

**Número RUC**

0791840605001

**Representante legal**

• AGURTO GALLARDO JOHN RODRIGO

<b>Estado</b>	<b>Régimen</b>		
ACTIVO	REGIMEN GENERAL		
<b>Fecha de registro</b>	<b>Fecha de actualización</b>	<b>Inicio de actividades</b>	
25/02/2022	02/03/2022	24/02/2022	
<b>Fecha de constitución</b>	<b>Reinicio de actividades</b>	<b>Cese de actividades</b>	
24/02/2022	No registra	No registra	
<b>Jurisdicción</b>			<b>Obligado a llevar contabilidad</b>
ZONA 7 / EL ORO / MACHALA			SI
<b>Tipo</b>	<b>Agente de retención</b>	<b>Contribuyente especial</b>	
SOCIEDADES	NO	NO	


**Domicilio tributario**
**Ubicación geográfica**
**Provincia:** EL ORO **Cantón:** MACHALA **Parroquia:** MACHALA

**Dirección**
**Calle:** AV. 25 DE JUNIO **Intersección:** MZ NO. 16 **Referencia:** EN LA MITAD DE LA CIUDADELA A LA IZQUIERDA MZ 16 V.13

**Medios de contacto**
**Teléfono domicilio:** 072914449 **Celular:** 0993060405 **Email:** jadengroup13@gmail.com

**Actividades económicas**

- L682001 - ACTIVIDADES DE AGENTES Y CORREDORES INMOBILIARIOS.
- L681004 - LOTIZACIÓN Y PARCELACIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LOTES, SIN MEJORA DE LOS TERRENOS.
- F410010 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, INCLUSO EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- L681003 - PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN (PROMOCIÓN INMOBILIARIA) PARA SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN, ES DECIR, PARA ALQUILAR ESPACIO EN ESOS EDIFICIOS.
- L681001 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- L682002 - INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.

**Razón Social**  
JADEN-GROUP S.A.S.

**Número RUC**  
0791840605001

**Establecimientos**

**Abiertos**

1

**Cerrados**

0

**Obligaciones tributarias**

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPIES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL



**i** Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).

**Números del RUC anteriores**

No registra



Código de verificación: CATRCR2022000740538  
Fecha y hora de emisión: 21 de marzo de 2022 20:11  
Dirección IP: 10.1.2.142

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.



EPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA  
EL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero ésta PRIMERA COPIA, que  
signo, sello y firmo en la misma fecha de su otorgamiento.

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA



PAGINA  
EN  
BLANCO

PAGINA  
EN  
BLANCO

## CONDOMINIO EMILIA II

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2070704001	VIVIENDA 4(PLANTA BAJA+PATIO GENERAL PARTICULAR+PLANTA ALTA)
2070704002	VIVIENDA 5(PLANTA BAJA+PATIO GENERAL PARTICULAR+PLANTA ALTA)
2070704003	VIVIENDA 6(PLANTA BAJA+PATIO GENERAL PARTICULAR+PLANTA ALTA)
2070704004	VIVIENDA 7(PLANTA BAJA+PATIO GENERAL PARTICULAR+PLANTA ALTA)

EL CÓDIGO 2070704000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.  
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 04 CÓDIGOS.

Atentamente,

  
Yessenia Cevallos S.  
MANTA, AGOSTO 04/2023

