00001604

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico
Telf: 053 702602
www.registropmanta.gob.ec

Acta de Inscripción

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:
Folio Inicial: 0
Número de Inscripción: 26
Folio Final: 0
Número de Repertorio: 5514
Periodo: 2019
Fecha de Repertorio: miércoles, 11 de septiembre de 2019

1.- Fecha de Inscripción: miércoles, 11 de septiembre de 2019 14:50

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	0956161673	FRASER LAURIE LEE	DIVORCIADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	WF948182	BEAR OWEN LYNN	DIVORCIADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES
Oficina donde se guarda el original. NOTARIA QUINTA
Nombre del Cantón: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 de septiembre de 2019
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución.
Afiliado a la Cámara: ☐ Plazo :

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
4171505001	11/09/2019 14:58.40	72189		SUITE 101+PATIO 101	Rural

Linderos Registrales:

El terreno donde se encuentra implantado el EDIFICIO "FRASER BEAR", se encuentra ubicado en la Urbanización "BONITA BEACH" de la Parroquia Rural Santa Marianita del cantón Manta,
SUITE 101 (53,65m2).
Conformado por los ambientes de terraza, sala-comedor-cocina y un dormitorio que posee baño particular; corresponde a una suite ubicada en la planta baja; se accede a ella a través del patio 101 anexado para esta misma suite que se relaciona con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con el patio 101 en 5,00m.
Por el Sur: Lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 5,00m.
Por el Este: Lindera con el patio 101 y con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 10,73m.
Por el Oeste: Lindera con la suite 102 en 10,73m.
Área total: 53,65m2.
ALICUOTA%: 0.1995
AREA DE TERRENO M2: 46.10
AREA COMUN M2: 15.61
AREA TOTAL M2: 69.26

PATIO 101 (13,50m2).
Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado para la suite 101; ubicado en la planta baja se accede a él desde el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el espacio aéreo
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con talud en 7,00m

Impreso por: marcelo_zamora1 Administrador

Revisión jurídica por: JESSICA ALEXANDRA ROCA MEZA

Inscripción por: MARCELO F. ZAMORA E. miércoles, 11 de septiembre de 2019

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 5,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m y lindera en sus dos extensiones con la suite 101; desde este punto gira hacia el Este en 2,00m y lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel.
Por el Este: Lindera con parte del Lote No. 4 en 3,00m.
Por el Oeste: Lindera con el patio 102 en 1,50m.
Área total: 13,50m2.
ALICUOTA%: 0.0502
AREA DE TERRENO M2: 11.60
AREA COMUN M2: 3.93
AREA TOTAL M2: 17.43

Dirección del Bien: Urbanización "BONITA BEACH" EDIFICIO "FRASER BEAR"

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
4171505002	11/09/2019 15:06:33	72190		SUITE 102+PATIO 102	Rural

Linderos Registrales:

El terreno donde se encuentra implantado el EDIFICIO "FRASER BEAR", se encuentra ubicado en la Urbanización "BONITA BEACH" de la Parroquia Rural Santa Marianita del cantón Manta,
SUITE 102 (53,65m2).
Conformado por los ambientes de terraza, sala-comedor-cocina y un dormitorio que posee baño particular; corresponde a una suite ubicada en la planta baja; se accede a ella a través del patio 102 anexado para esta misma suite que se relaciona con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con el patio 102 en 5,00m.
Por el Sur: Lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 5,00m.
Por el Este: Lindera con la suite 101 en 10,73m.
Por el Oeste: Lindera con el patio 102 en 10,73m.
Área total: 53,65m2.
ALICUOTA%: 0.1995
AREA DE TERRENO M2: 46.10
AREA COMUN M2: 15.61
AREA TOTAL M2: 69.26

PATIO 102 (31,96m2).
Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado para la suite 102; ubicado en la planta baja se accede a él desde el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el espacio aéreo
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con talud en 7,00m
Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 10,73m y lindera en sus dos extensiones con la suite 102; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,00m y lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel.
Por el Este: Lindera con el patio 101 en 1,50m
Por el Oeste: Lindera con parte del Lote No. 6 en 12,23m.
Área total: 31,96m2.
ALICUOTA%: 0.1189
AREA DE TERRENO M2: 27.46
AREA COMUN M2: 9.30
AREA TOTAL M2: 41.26
Dirección del Bien: Urbanización "BONITA BEACH" EDIFICIO "FRASER BEAR"

Impreso por: marcelo_zamora1 Administrador

Revisión jurídica por: JESSICA ALEXANDRA ROCA MEZA

Inscripción por: MARCELO F. ZAMORA E.

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:
Folio Inicial: 0
Número de Inscripción: 26
Folio Final: 0
Número de Repertorio: 5514
Periodo: 2019
Fecha de Repertorio: miércoles, 11 de septiembre de 2019

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
4171505003	11/09/2019 15:10:48	72191		DEPARTAMENTO 201	Rural

Linderos Registrales:

El terreno donde se encuentra implantado el EDIFICIO "FRASER BEAR", se encuentra ubicado en la Urbanización "BONITA BEACH" de la Parroquia Rural Santa Marianita del cantón Manta.
DEPARTAMENTO 201 (116,10m2).
Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1, baño general, dormitorio principal con vestidor y baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través de la escalera particular que arranca en el área común exterior destinada para el edificio en planta baja y que se conecta con un corredor lateral que culmina en una gran terraza; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con la losa de cubierta destinada para el mismo departamento
Por abajo: Lindera con la suite 101, suite 102 y con el área común exterior destinada para el edificio en planta baja.
Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio 101 y hacia el patio 102 de planta baja en 10,00m.
Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 6,75m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,20m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3.25m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común exterior destinada para el edificio en planta baja.
Por el Este: Lindera con vacío hacia el patio 101 y hacia el área común exterior destinada para el edificio en planta baja en 12,00m.
Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el patio 102 de planta baja en 10,80m.
Área total: 116,10m2.
ALICUOTA%: 0.4318
AREA DE TERRENO M2: 99.75
AREA COMUN M2: 33.79
AREA TOTAL M2: 149.89
Dirección del Bien: Urbanización "BONITA BEACH" EDIFICIO "FRASER BEAR"

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
4171505000	01/12/2010 0:00:00	25371		LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Lote de terreno que esta dentro de la Manzana C lote Cinco ubicado en la Urbanización Bonita Beach, de la Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, Provincia de Manabí que tiene lossiguienets medidas y linderos: Por el Norte: con calle con 16.50 metros . y calle. Por Sur; con 16.50 metros y Talud. Por el Este; Con 14.00 metros y lote 6. Por Oeste; 14.00 y lote 4. Este terreno tiene una superficie total de: DOSCIENTOS TREINTA Y UN CON (231.00 M2).
Dirección del Bien: URBANIZACION BONITA BEACH
Solvencia: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL
Lote de terreno que esta dentro de la Manzana C lote Cinco ubicado en la Urbanización Bonita Beach, de la Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, Provincia de Manabí
SUITE 101+PATIO 101 - SUITE 102 + PATIO 102 Y DEPARTAMENTO 201
El señor Zambrano Solorzano Wilter Ronal por los derechos que representa en su calidad de Apoderado Especial del señor OWEN LYNN BEAR

Lo Certifico: **DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**
Registrador de la Propiedad

Impreso por: marcelo_zamora1 Administrador

Revisión jurídica por: JESSICA ALEXANDRA ROCA MEZA

Inscripción por: MARCELO F. ZAMORA E.

Registro de :	PROPIEDADES HORIZONTALES	**Naturaleza Acto:**	PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:		**Folio Inicial:**	0
Número de Inscripción:	**26**	**Folio Final:**	0
Número de Repertorio:	**5514**	**Periodo:**	2019
Fecha de Repertorio:	miércoles, 11 de septiembre de 2019		

Impreso por: marcelo_zamora1 Administrador

Revisión jurídica por: JESSICA ALEXANDRA ROCA MEZA

Inscripción por: MARCELO F. ZAMORA E.

00001606

2019	13	08	05	P02676

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DEL EDIFICIO

"TWO BEARS"

QUE OTORGA:

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

DEL CANTON MANTA;

A FAVOR DE

OWEN LYNN BEAR Y FRASER LAURIE LEE

CUANTIA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

J.B.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los dos (02) días de septiembre del año dos mil diecinueve, ante mí DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura: **UNO.-** El señor **ZAMBRANO SOLORZANO WILTER RONAL,** casado, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, tres, dos, siete, seis, cuatro, siete, guion nueve (130327647-9), por los derechos que representa en su calidad de Apoderado Especial del señor **OWEN LYNN BEAR,** (divorciado), tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, para efecto de notificaciones **teléfono** 0997257052, **Correo electrónico:**

wrzcs1960@yahoo.es, **Dirección:** Vía al Aeropuerto calle AP4, Manta; y, **DOS.-** La señora **FRASER LAURIE LEE,** divorciada, portadora de la cédula de identidad número cero, nueve, cinco, seis, uno, seis, uno, seis, siete guion tres (095616167-3), por sus propios derechos, para efecto de notificaciones **teléfono** 0980943480, **Correo electrónico:** ll_fraser@hotmail.com, **Dirección:** Sector Las Piñas, Manta; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana; hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones a quienes de conocerlo doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autoriza se verifique en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documento que se agrega a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente.- "**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase autorizar e incorporar una de Declaratoria de Propiedad Horizontal contenida en las cláusulas que se estipulan a continuación: PRIMERA.- **COMPARECIENTES:** Al otorgamiento de esta escritura comparece **UNO.-** El señor **ZAMBRANO SOLORZANO WILTER RONAL,** casado, por los derechos que representa en su calidad de Apoderado Especial del señor **OWEN LYNN BEAR,** (divorciado), tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante; y, **DOS.-** La señora **FRASER LAURIE LEE,** divorciada, por sus propios derechos; mayores de edad y legalmente

00001607

capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA.-ANTECEDENTES: UNO)** El señor **OWEN LYNN BEAR** y la señora **FRASER LAURIE LEE,** son propietarios de un bien inmueble consistente en un lote de terreno que está dentro de la Manzana C lote Cinco ubicado en la Urbanización Bonita Beach, de la Parroquia Santa Marianita, cantón Manta, provincia de Manabí, que tiene los siguientes medidas y linderos: **POR EL NORTE:** Con 16.50 metros y calle; **POR EL SUR:** Con 16.50 metros y Talud; **POR EL ESTE:** Con 14.00 metros y lote 6; y, **POR EL OESTE:** Con 14.00 metros y lote 4. Este terreno tiene una superficie total de: DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS. Bien inmueble adquirido mediante Compraventa celebrada en la Notaria Cuarta de Manta el 21 de enero del 2011 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de febrero del 2011, cuyos demás antecedentes y observaciones constan detalladas en la Ficha Registral – Bien Inmueble No. 25371 que se adjunta como habilitante. **DOS).-** Mediante Resolución Ejecutiva N° MAT-2019-ALC-043 DE APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO **"TWO BEARS"**, de nueve de julio de dos mil diecinueve, mediante la cual Resuelve: **Art. 1.-** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"TWO BEARS",** de propiedad de los Sres. Fraser Laurie Lee y Bear Owen Lynn, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signada con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la Parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta, con clave catastral N° 4-17-15-05-000, con un área de 231.00m2 . **Art. 2.-** Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos, Catastro y Registros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva;

considerando los informe que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo. **CLAUSULA TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con los antecedente expuesto el señor **OWEN LYNN BEAR,** a través de su Apoderado Especial el señor **ZAMBRANO SOLORZANO WILTER RONAL** y la señora **FRASER LAURIE LEE,** en sus calidades de Administradores, únicos y exclusivos propietarios, DECLARAN Y SOMETEN bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble identificado con la Clave Catastral número cuatro guion diecisiete guion quince guion cero cinco guion cero cero cero (4-17-15-05-000), mencionado en las cláusulas precedentes en el cual se ha edificado el Edificio **"TWO BEARS"**, signado con el Lote Cinco de la Manzana "C" de la Urbanización Urbanización Bonita Beach, ubicado en la parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, cuyos linderos generales se han anotado anteriormente. **CLAUSULA CUARTA: REGLAMENTO INTERNO.-** La presente Declaratoria de Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento del Edificio **"TWO BEARS"**, que para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente escritura. **CLAUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se protocolizan y forman parte integrante de esta escritura pública los siguientes documentos: **UNO.-** Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal. **DOS.-** ESTUDIO DE Propiedad Horizontal del Edificio **"TWO BEARS"**. **TRES.-** Cuadro de Alícuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de Linderos del Edificio **"TWO BEARS"**. **CUATRO.-** Un juego completo de planos debidamente aprobados por el Municipio de Manta. CINCO.- Reglamento Interno del Edificio **"TWO BEARS"**. **CLAUSULA SEXTA: GASTOS.-** Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura y su inscripción en el

Registro de la Propiedad será de cuenta de los comparecientes. **CLAUSULA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes aceptan todas las cláusulas precedentes, por ser legales. **CLAUSULA OCTAVA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.-** Los comparecientes se autorizan para que por sí, o por interpuesta persona pueda inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad correspondiente. Usted Señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo necesarias a la plena eficacia de esta escritura, cuya cuantía es indeterminada.- (Firmado) Dr. Zambrano Solorzano Wilter Ronal, portador de la matrícula profesional número trece guion mil novecientos ochenta y nueve guion diez (N° 13-1989-10) del Foro de Abogados.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) Sr. Zambrano Solorzano Wilter Ronal
c.c. 130327647-9

f) Sra. Fraser Laurie Lee
c.c. 095616167-3

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

PAGINA EN BLANCO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

00001609

Ficha Registral-Bien Inmueble
25371

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico
Telf. 053 702602
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19017822, certifico hasta el día de hoy 26/08/2019 11:20:55, la Ficha Registral Número 25371.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 4171505000 Tipo de Predio. LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: miércoles, 01 de diciembre de 2010 Parroquia : SANTA MARIANITA

Información Municipal.
Dirección del Bien: URBANIZACION BONITA BEACH

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno que esta dentro de la Manzana C lote Cinco ubicado en la Urbanización Bonita Beach, de la Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, Provincia de Manabí que tiene los siguientes medidas y linderos: Por el Norte: con calle con 16.50 metros . y calle. Por Sur; con 16.50 metros y Talud. Por el Este: Con 14.00 metros y lote 6. Por Oeste; 14.00 y lote 4. Este terreno tiene una superficie total de: DOSCIENTOS TREINTA Y UN CON (231.00 M2).
-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	ADJUDICACIÓN	1314	19/may /2005	18 979	18 989
PLANOS	PLANOS	11	30/may /2007	89	98
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	519	23/feb /2011	8.892	8 903

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 19 de mayo de 2005 **Número de Inscripción:** 1314 Tomo.29
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2418 Folio Inicial 18 979
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA Folio Final.18.989
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución: Prov. Dic. en Quito
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 de enero de 2005
Fecha Resolución: viernes, 03 de diciembre de 2004

a.- Observaciones:

Terreno ubicado en la Zona La Travesia.Lote S/N.Canton Manta,parroquia Santa Marianita,con Una superficie de 12,1400 Has. CUANTIA USD $ 10.044,00.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ADJUDICADOR	8000000000009302	INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO I.N.D.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
ADJUDICATARIO	1301471247	PARRALES DELGADO BERTHA ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA	
ADJUDICATARIO	1300308978	SILVA SANCHEZ MEDARDO ANGEL	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	11	30/may /2007	89	98

Registro de la Propiedad de Manta
Fecha: 26 AGO 2019

Registro de : PLANOS

[2 / 3] PLANOS

Inscrito el :	miércoles, 30 de mayo de 2007	**Número de Inscripción:**	11	Tomo:1
Nombre del Cantón:	MANTA	**Número de Repertorio:**	2534	Folio Inicial 89
Oficina donde se guarda el original:	NOTARIA CUARTA			Folio Final:98
Cantón Notaría:	MANTA			

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 18 de abril de 2007

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Sobre terreno ubicado en la parroquia Santa Marianita del canton Manta. Sobre la Urbanizacion Bonita Beach.Con fecha Julio 31 del 2009 se encuentra oficio recibido, enviado por la Ilustre Municipalidad de Manta mediante Oficio de fecha Manta, Julio 30 del 2009, en la misma que se adjunta copia del Oficio No. 247-DPUM-GAAG, de fecha 28 de Julio del 2009, suscrito por el Arq. Galo Alvarez Director de Planeamiento Urbano, en la que la Urbanización Bonita Beach, en cumplimiento a las Ordenanzas Municipales, entregó áreas sociales a favor de la Municipalidad y dejo áreas en garantías, de las cuales ha cumplido significativamente con parte de las obras de infraestructura, por lo que considera que es factible liberar las garantías de los lotes MEDARDO 1 Y MEDARDO 3.Con fecha 17 de Noviembre del 2015 se encuentra oficio recibido, enviado por la Ilustre Municipalidad de Manta mediante Oficio No. 102-DGJ-GVG de fecha Manta, 12 de Noviembre del 2015, en la que liberan el lote en garantía Medardo 2 (1.406.40m2).

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1300308978	SILVA SANCHEZ MEDARDO ANGEL	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1314	19/may /2005	18 979	18 989

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el :	miércoles, 23 de febrero de 2011	**Número de Inscripción:**	519	Tomo 1
Nombre del Cantón:	MANTA	**Número de Repertorio:**	1088	Folio Inicial 8.892
Oficina donde se guarda el original:	NOTARIA CUARTA			Folio Final 8 903
Cantón Notaría:	MANTA			

Escritura/Juicio/Resolución: 531

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 de enero de 2011

Fecha Resolución: viernes, 21 de enero de 2011

a.- Observaciones:

El Señor Owen Lynn Bear por sus propios derechos y como agente Oficioso de la Señora Laurie Lee Fraser. Lote de terreno que esta dentro de la Manzana C lote Cinco ubicado en la Urbanización Bonita Beach, de la Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	0956161673	FRASER LAURIE LEE	DIVORCIADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	WF948182	BEAR OWEN LYNN	DIVORCIADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1300308978	SILVA SANCHEZ MEDARDO ANGEL	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301471247	PARRALES DELGADO BERTHA ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final

Registro de la Propiedad de

HORA:

Fecha: 26 AGO 2019

00001610

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

PLANOS	11	30/may./2007	89

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
<< Total Inscripciones >>	**3**

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

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

Emitido a las : 11:20:55 del lunes, 26 de agosto de 2019

A peticion de: ZAMBRANO SOLORZANO WILTER RONAL

Elaborado por :KLEIRE SALTOS
1313163699.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

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

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

Diego Camorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

ESPACIO EN BLANCO

Registro de la Propiedad de

Fecha: 26 AGO 2019 HORA:

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

00001611

MANTA ALCALDÍA FIRMES CON EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA USD 1,25

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 00163229

N° ELECTRÓNICO : 69169

Fecha: *Martes, 20 de Agosto de 2019*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 4-17-15-05-000

Ubicado en: PARROQUIA SANTA MARIANITA URBANIZACION BONITA BEACH MZ. C LOTE 05

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 231.00 m^2

PR(:TARIOS

Documento	Propietario
0956161673	FRASER LAURIE LEE Y BEAR OWEN LYNN-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	39,960.80
CONSTRUCCIÓN:	126,979.86
AVALÚO TOTAL:	166,940.66

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS

NOTA: LOS CERTIFICADOS EMITIDOS CON FECHAS ANTERIORES DEL 15 DE MAYO DEL 2019 QUEDAN ANULADOS ANTES DE LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO. DISPOSICIÓN DEL DIRECTOR.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019".

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

Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)

V16830Z8INSH

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

Impreso por alarcon santos mercedes judith , 2019-08-20 10:28:56.

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL

ESPECIE VALORADA USD 1,25

N° 00001128

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA 5 NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Fecha: *Martes, 20 de Agosto de 2019*

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el catastro de Pr s URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a FRASER LAURIE LEE Y BEAR OWEN LYNN- CC. 0956161673 ubicada en PARROQUIA SANTA MARIANITA URBANIZACION BONITA BEACH MZ. C LOTE 05 OTRAS AREAS PARROQUIA SIN ESPECIFICAR cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $ 166,940.66 CIENTO SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA DOLARES 66/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL

Elaborado por Jose Ro

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MANTA DIRECCION FI

Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)

V169849MIKO8

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

Impreso por alarcon santos mercedes judith , 2019-08-20 10:35:17.

00001612

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Y

Nº 0130423

ESPECIE VALORADA USD 1,25

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Dr. Diego Cedeño Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

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

Manta, 20 de AGOSTO de 2019

VALIDO PARA LA CLAVE:

4171505000: PARROQUIA SANTA MARIANITA URBANIZACION BONITA BEACH MZ. C LOTE 05

4

Manta, VEINTE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIEZ Y NUEVE

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:
911

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

COMPROBANTE DE PAGO
000040142

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.:	0956161673
NOMBRES:	FRASER LAURIE LEE Y BEAR OWEN LYNN
RAZÓN SOCIAL:	
DIRECCIÓN:	P. SANTA MARIANITA URB. BONITA BEACH MZ C LOTE 05

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:	
AVALÚO PROPIEDAD:	
DIRECCIÓN PREDIO:	

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:	650894
CAJA:	BATIA KAVIEDES
FECHA DE PAGO:	20/08/2019 11:58:08

AREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: lunes, 18 de noviembre de 2019
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL: CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

00001613

OFICIO MTA-2019-SCG&GD-301
Manta, 12 de Julio de 2019

Señores
Fraser Laurie Lee
Bear Owen Lynn
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo copia de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-043 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "**TWO BEARS**", de propiedad de los Sres. Fraser Laurie Lee y Bear Owen Lynn, ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signado con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO DE CONCEJO GENERAL Y GESTIÓN DOCUMENTAL

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARIA GENERAL

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-043

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA.

CONSIDERANDO:

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

Diego Chamorro Espinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".*

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".*

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que, el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador establece *que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "*Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;...".*

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"*

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa:" Le *corresponde al alcalde o alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo."*

Que, la *Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 1 señala.- "...Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. Podrán pertenecer a distintos propietarios.*

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán, por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales..."

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

Que, *el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "...En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio, estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto...".*

"... Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. - Autorización administrativa preliminar. - Para

que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo..."

Que, *la SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los Propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de 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. Al área de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."*

Que, *el Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:*

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días Pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

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

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite

respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente."

Que, Mediante informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio N° MTA-DPOT-2019-355-I de fecha 20 de Mayo de 2019 suscrito por el Arq. Galo Álvarez González Director de Planificación y Ordenamiento Territorial (e) expresa lo siguiente: en atención al trámite N° 06537, ingresado por el Área de Tramifacil, Mediante petición dirigida al Sr. Alcalde, suscrito por la Sra. Fraser Laurie Lee de nacionalidad canadiense, con domicilio en este ciudad de Manta, de estado civil divorciada, de actividades privadas, que en su parte pertinente señala lo siguiente: *"(...) la compareciente es propietaria de un bien inmueble compuesto de terreno y casa, conjuntamente con el ciudadano BEAR OWEN LYNN, igualmente de nacionalidad canadiense, quien es mayor de edad, y con capacidad legal y suficiente cual en derecho se requiere para contratar, ocurre señor alcalde que por mutuo acuerdo y de espontánea voluntad y de consumo hemos decidido constituir el bien inmueble compuesto de dos plantas, en propiedad horizontal, el mismo que está ubicado en la urbanización "Bonita Beach" jurisdicción de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, solicito se eleve a propiedad horizontal el bien inmueble que se describe en los planos, acotando que la planta baja de común acuerdo pasará a hacer propiedad del ciudadano BEAR OWEN LYNN, para quien seguramente y conforme a derecho se le deberá asignar una clave catastral; y, el primer piso alto para la ciudadana FRASER LAURIE LEE, que en su parte pertinente señala lo siguiente:(...)"* ***1.- ANTECEDENTES.*** *De. Acuerdo a la Escritura de Contraventa celebrada el 21 de enero del 2011 e Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 23 de febrero de 2011, los Sres. FRASER LAURIE LEE y BEAR OWEN LYNN son propietarios de un lote de terreno ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signado con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta con clave catastral N° 4-17-15-05-000 que posee un área de 231,00m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "EDIFICIO TWO BEARS". Mismo que se encuentra debidamente regularizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante permiso de construcción No. 462-1756-29137 obtenido el 13 de agosto del 2012.* ***2.- ANÁLISIS TÉCNICO.*** *La estructuración del edificio está conformada por tres (3) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y tres (3) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado al igual que la cubierta.* ***En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado. 3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.*** *La presente Declaratoria al Edificio "TWO BEARS", incorpora un bloque central conformado por planta baja y planta alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:* ***PLANTA BAJA:*** *Comprende los siguientes ambientes:* ***Suite 101-Patio 101; Suite 102-Patio 102;*** *más las áreas comunes exteriores destinadas para todo el edificio.* ***PLANTA ALTA:*** *Comprende los siguientes ambientes:* ***Departamento 201*** *Dentro de las*

especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, Entrepiso losas de hormigón armado, escaleras de hormigón armado, paredes de ladrillos y bloques enlucidos recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámicas y baldosas instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera; Cubierta de hormigón armado. ***4.- ÁREAS GENERALES.*** *TERRENO: 231,00 m2; TOTAL DE AREA NETA: 268,86 m2; ÁREA COMUN TOTAL: 78,24 m2; ÁREA TOTAL: 347,10 m2;* ***5.- ASPECTO LEGAL.*** *Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el* ***"EDIFICIO TWO BEARS"*** *se constituye específicamente en un conjunto de vivienda* ***6.- CONCLUSIÓN.*** *Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del: "EDIFICIO TWO BEARS", 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 N.º MAT-PS-2019-034-I, de fecha, 25 de Junio de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Síndico en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Galo Álvarez González, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según Oficio N° MTA-DPOT-2019-355-I de fecha 20 de Mayo de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "EDIFICIO TWO BEARS", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Sra. Fraser Laurie, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "EDIFICIO TWO BEARS" de propiedad de los Sres. FRASER LAURIE LEE y BEAR OWEN LYNN, cuyo bien se encuentra ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signado con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta con clave catastral N° 4-17-15-05-000 que posee un área de 231,00m2. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

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

RESUELVE

Art. 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "EDIFICIO TWO BEARS" de propiedad de los Sres. Fraser Laurie Lee y Bear Owen Lynn,

cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Bonita Beach, signado con el lote número 5, manzana C, perteneciente a la Parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta, con clave catastral N° 4-17-15-05-000, con un área de 231,00m2.

Art. 2.- Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

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

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO.
ALCALDE DE MANTA

00001617

Estudio de Propiedad Horizontal

EDIFICIO "TWO BEARS"

Ubicación:

URBANIZACIÓN "BONITA BEACH"

LOTE No. 5 MANZANA C

PARROQUIA RURAL SANTA MARIANITA

CANTÒN MANTA

Propietarios:

FRASER LAURIE LEE

BEAR OWEN LYNN

MAYO 2019

CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL (MODIFICATORIA)

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

REGLAMENTO INTERNO

00001618

CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL (MODIFICATORIA)

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

REGLAMENTO INTERNO

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA 5

MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "TWO BEARS"

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÀREA COMÙN.

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los co-propietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio, se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

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

1.5.- ALÌCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

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

- *El terreno en el qué se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del edificio.*
- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separen los exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior; las paredes no medianeras de servicios generales.*
- *Los dùctos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.*
- *La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del edificio.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*
- *Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.*

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

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

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

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

*Los señores **FRASER LAURIE LEE y BEAR OWEN LYNN** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio **"TWO BEARS"**, para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.*

2.2.- UBICACIÓN.

*El terreno donde se encuentra implantado el **EDIFICIO "TWO BEARS"**, se encuentra ubicado en la Urbanización "BONITA BEACH" de la Parroquia Rural Santa Marianita del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 4-17-15-05-000 y se encuentra signado como Lote No. 5 de la Manzana "C", el mismo de acuerdo a Ficha Registral-Bien Inmueble No. 25371 emitido el 29 de abril de 2019 describe las siguientes medidas y linderos:*

LOTE No. 5 de la Manzana "C" de la Urbanización "BONITA BEACH"

Por el Norte:	*16,50m – Calle*
Por el Sur:	*16,50m – Talud*
Por el Este:	*14,00m – Lote 6*
Por el Oeste:	*4,00m (corresponde 14,00m) – Lote 4*
Área total:	*231,00m2*

NOTA: PARA EFECTOS DE ESTA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE TOMARAN LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES: **POR ARRIBA** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRA SOBRE EL BIEN INMUEBLE DESCRITO; **POR ABAJO** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRA POR DEBAJO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO; **POR EL NORTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE HACIA LA PARTE POSTERIOR DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO TOMANDO EN CONSIDERACIÒN EL **TALUD** EXISTENTE EN UNA LONGITUD DE 14,00m; **POR EL SUR** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE DELANTE DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO TOMANDO EN CONSIDERACION LA **CALLE** DE LA URBANIZACIÓN EN UNA LONGITUD DE 14,00m; **POR EL ESTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE SOBRE EL COSTADO IZQUIERDO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO, ES DECIR, HACIA EL PERÌMETRO FORMADO POR LA UBICACIÒN DEL **LOTE No. 4** EN UNA LONGITUD DE 16,50m; **POR EL OESTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE SOBRE EL COSTADO DERECHO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO, ES DECIR, HACIA EL PERÌMETRO FORMADO POR LA UBICACIÒN DEL **LOTE No. 6** EN UNA LONGITUD DE 16,50m.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

*La presente Declaratoria al Edificio **"TWO BEARS"** incorpora un bloque central conformado por planta baja y planta alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:*
***PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:*
***Suite 101-Patio 101; Suite 102-Patio 102**; más las áreas comunes exteriores destinadas para todo el edificio.*
***PLANTA ALTA:** Comprende los siguientes ambientes:*
Departamento 201

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	*Hormigón Armado*
Paredes:	*Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho*
Pisos:	*Cerámica y /o baldosa*
Instalaciones eléctricas:	*Empotradas*
Instalaciones sanitarias:	*Empotradas*
Ventanas:	*Aluminio y vidrio*
Entrepisos:	*Losa de Hormigón Armado*
Cubierta:	*Losa de Hormigón Armado*
Escaleras:	*Hormigón Armado / Metálica*
Puertas:	*Madera*

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES y DEPARTAMENTOS.

3.1.- SUITE 101 (53,65m2).

Conformado por los ambientes de terraza, sala-comedor-cocina y un dormitorio que posee baño particular; corresponde a una suite ubicada en la planta baja; se accede a ella a través del patio 101 anexado para esta misma suite que se relaciona con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el departamento 201*
Por abajo: *Lindera con terreno del edificio*
Por el Norte: *Lindera con el patio 101 en 5,00m.*
Por el Sur: *Lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 5,00m.*
Por el Este: *Lindera con el patio 101 y con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 10,73m.*
Por el Oeste: *Lindera con la suite 102 en 10,73m.*
Área total: *53,65m2.*

3.2.- PATIO 101 (13,50m2).

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado para la suite 101; ubicado en la planta baja se accede a él desde el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el espacio aéreo*
Por abajo: *Lindera con terreno del edificio*
Por el Norte: *Lindera con talud en 7,00m*
Por el Sur: *Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 5,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m y lindera en sus dos extensiones con la suite 101; desde este punto gira hacia el Este en 2,00m y lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel.*
Por el Este: *Lindera con parte del Lote No. 4 en 3,00m.*
Por el Oeste: *Lindera con el patio 102 en 1,50m.*
Área total: *13,50m2.*

MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

3.3.- SUITE 102 (53,65m2).

Conformado por los ambientes de terraza, sala-comedor-cocina y un dormitorio que posee baño particular; corresponde a una suite ubicada en la planta baja; se accede a ella a través del patio 102 anexado para esta misma suite que se relaciona con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el departamento 201*
Por abajo: *Lindera con terreno del edificio*
Por el Norte: *Lindera con el patio 102 en 5,00m.*
Por el Sur: *Lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel en 5,00m.*
Por el Este: *Lindera con la suite 101 en 10,73m.*
Por el Oeste: *Lindera con el patio 102 en 10,73m.*
Área total: *53,65m2.*

3.4.- PATIO 102 (31,96m2).

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado para la suite 102; ubicado en la planta baja se accede a él desde el área común exterior destinada para el edificio en este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el espacio aéreo*
Por abajo: *Lindera con terreno del edificio*
Por el Norte: *Lindera con talud en 7,00m*
Por el Sur: *Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 10,73m y lindera en sus dos extensiones con la suite 102; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,00m y lindera con el área común exterior destinada para el edificio en este nivel.*
Por el Este: *Lindera con el patio 101 en 1,50m*
Por el Oeste: *Lindera con parte del Lote No. 6 en 12,23m.*
Área total: *31,96m2.*

3.5.- DEPARTAMENTO 201 (116,10m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1, baño general, dormitorio principal con vestidor y baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través de la escalera particular que arranca en el área común exterior destinada para el edificio en planta baja y que se conecta con un corredor lateral que culmina en una gran terraza; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con la losa de cubierta destinada para el mismo departamento*
Por abajo: *Lindera con la suite 101, suite 102 y con el área común exterior destinada para el edificio en planta baja.*
Por el Norte: *Lindera con vacío hacia el patio 101 y hacia el patio 102 de planta baja en 10,00m.*
Por el Sur: *Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 6,75m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,20m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,25m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común exterior destinada para el edificio en planta baja.*
Por el Este: *Lindera con vacío hacia el patio 101 y hacia el área común exterior destinada para el edificio en planta baja en 12,00m.*
Por el Oeste: *Lindera con vacío hacia el patio 102 de planta baja en 10,80m.*
Área total: *116,10m2.*

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "TWO BEARS"

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH# 030-RES. EJEC. N° 1774
2019-ALC-043
APROBACIÓN DE:
Fecha: 17/07/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "TWO BEARS"

PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÙN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: SUITE 101-PATIO 101 / SUITE 102-PATIO 102	152,76	78,24	231,00
PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 201	116,1	0,00	116,10
TOTALES	**268,86**	**78,24**	**347,10**

Dr. Diego Chamorro Pepinos
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
5 NOTARIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Fecha: 17/07/2019

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.2.1.- ÀREA TOTAL DE TERRENO: *231,00m2.*
4.2.2.- TOTAL DE ÀREA COMUN: *78,24m2.*
4.2.3.- ÀREA NETA VENDIBLE (Construcción + Patio): *268,86m2.*
4.2.4.- ÀREA TOTAL: *347,10m2.*

EDIFICIO "TWO BEARS"

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÙN M2	AREA TOTAL M2
SUITE 101	53,65	0,1995	46,10	15,61	69,26
PATIO 101	13,50	0,0502	11,60	3,93	17,43
SUITE 102	53,65	0,1995	46,10	15,61	69,26
PATIO 102	31,96	0,1189	27,46	9,30	41,26
DEPARTAMENTO 201	116,10	0,4318	99,75	33,79	149,89
TOTAL GENERAL	**268,86**	**1,0000**	**231,00**	**78,24**	**347,10**

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- *El Edificio* ***"TWO BEARS"*** *está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.*

Art. 2.- *El Edificio* ***"TWO BEARS"*** *se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los estacionamientos y departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.*

CAPITULO 2.

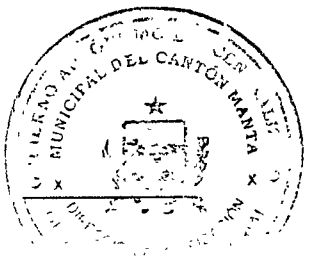
DEL EDIFICIO.

Art. 3.- *El Edificio* ***"TWO BEARS"*** *se encuentra ubicado en la Urbanización "BONITA BEACH" de la Parroquia Rural Santa Marianita del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 4-17-15-05-000 y se encuentra signado como Lote No. 5 de la Manzana "C", está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.*
Se compone de un bloque central conformado por planta baja y planta alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:
PLANTA BAJA: *Comprende los siguientes ambientes:*
Suite 101-Patio 101; Suite 102-Patio 102*; más las áreas comunes exteriores destinadas para todo el edificio.*
PLANTA ALTA: *Comprende los siguientes ambientes:*
Departamento 201

Art. 4.- *En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.*
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES



Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- *Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.*
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los dùctos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los dùctos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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 COMUNES.- *Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Co-propietarios 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.- BIENES COMUNES.- *Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.*

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- *El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.*

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- *Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.*
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales 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, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 4.

Art. 11.- 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) *Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;*

c) *Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;*

d) *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;*

e) *Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;*

f) *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 oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;*

g) *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;*

h) *Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;*

i) *Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;*

j) *El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los co-propietarios de los mismos;*

k) *Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.*

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- *La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.*
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.

00001623

EDIFICIO TWO BEARS

CÓDIGO CATASTRAL.	AMBIENTE.
4171505001	SUITE 101+PATIO 101
4171505002	SUITE 102+PATIO 102
4171505003	DEPARTAMENTO 201

EL CÓDIGO 4171505000 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 03 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.
MANTA, SEPTIEMBRE 06/2019

EDIFICIO "TWO BEARS"

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %
SUITE 101	53,65	19,95
PATIO 101	13,50	5,03
SUITE 102	53,65	19,95
PATIO 102	31,96	11,89
DEPARTAMENTO 201	116,10	43,18
TOTAL GENERAL	**268,86**	

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 13.- *Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:*

- *Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.*
- *Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de dùctos es inalterable.*
- *Hacer uso abusivo de su oficina 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 edificio.*
- *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 substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;*
- *Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.*
- *Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.*

- *Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.*
- *Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.*
- *Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.*
- *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 edificio.*
- *Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.*
- *Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.*
- *Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.*
- *El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.*
- *Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.*
- *Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.*
- *Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.*

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

***Art. 14.-** 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 infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.*
- *Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.*
- *Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.*
- *Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.*

Art. 15.- *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 edificio y podrá ser destituido por la asamblea.*

Art. 16.- *Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.*

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- *Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.*

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Art. 18.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.- *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 edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.*

Art. 19.- *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. 20.- SESIONES.- *La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.*

Art. 21.- 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, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.*
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, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el numero de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- *La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.*

Art. 23.- QUÓRUM.- *El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.*
Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus 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. 24.- REPRESENTACIÓN.- *Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.*

Art. 25.- 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. 26.- DERECHO DE VOTO.- *Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas [illegible], ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.*

Art. 27.- VOTACIONES.- *Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, 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.*

Art. 28.- *Se requerirá el 75% 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. 29.- 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 llevaran en un libro especial a cargo del administrador.*

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- *Son atribuciones y deberes de la asamblea general:*

- **a)** *Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.*
- **b)** *Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.*
- **c)** *Nombrar un comisario y su respectivo suplente.*
- **d)** *Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.*
- **e)** *Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.*

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

f) *Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.*

g) *Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.*

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. 31.- DEL DIRECTORIO.- *El directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.*

Art. 32.- *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, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.*

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

a) *Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio* ***"TWO BEARS".***

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. 35.- 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. 36.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.*

Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a) *Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"TWO BEARS"**, 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 comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.*
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 dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.*
f) *Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.*
g) *Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.*
h) *Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*
i) *Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.*
j) *Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.*

k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "TWO BEARS", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- 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 edificio. Sus funciones son honoríficas.*

Art. 39.- 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. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- *Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.*

Art. 41.- *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 estar expresamente estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.*

Dr. Diego Cadena Morro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
RESOLUCIÓN No. 019-ALC-043
APROBACIÓN DE
Fecha: 17/07/2014

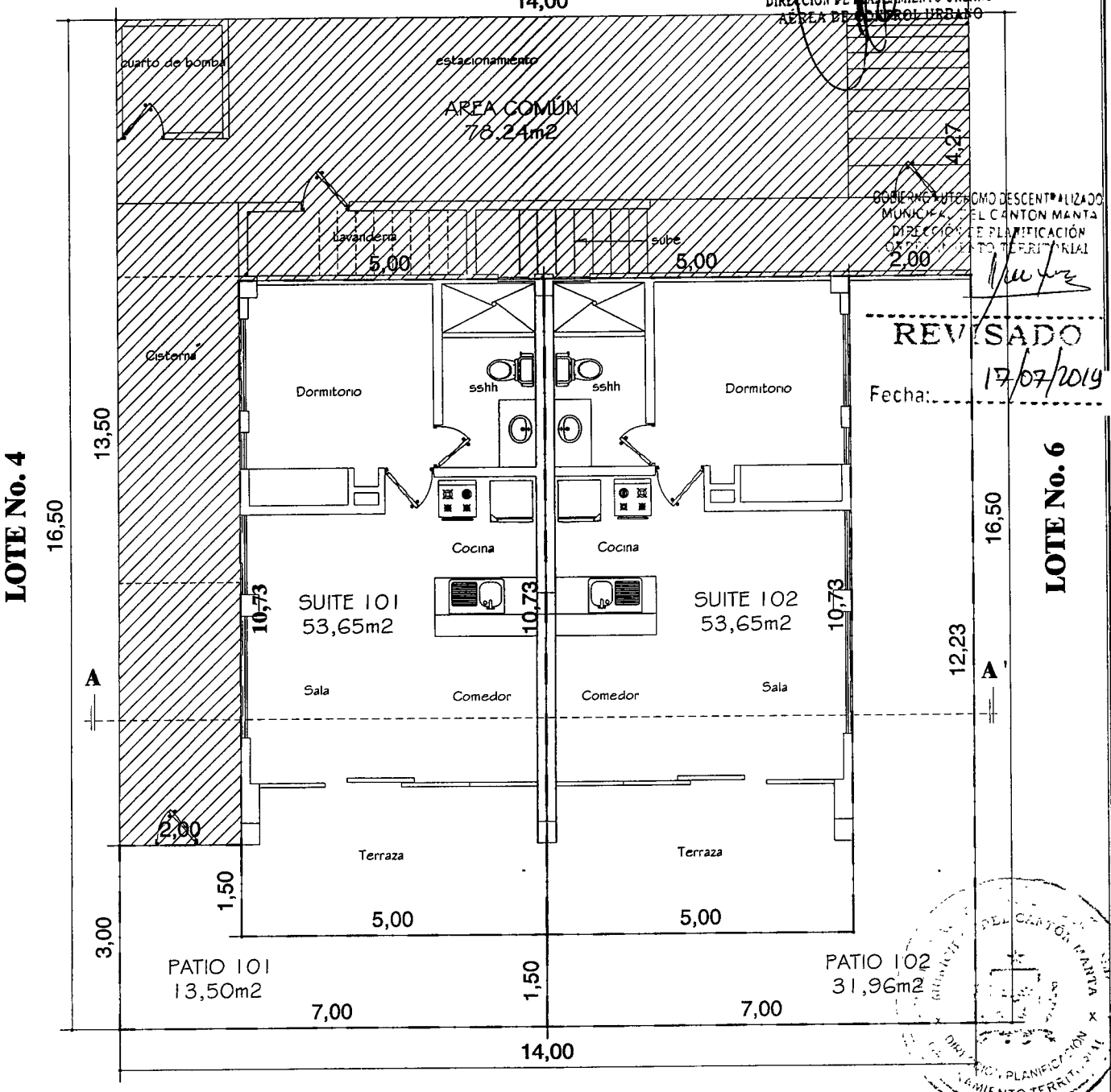
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION
Fecha:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH # 030 - RES. EJEC. - No 1TTA 2019-ALC-043
APROBACIÓN DE:
Fecha: 17/07/2019
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

CALLE PUBLICA

14,00



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
2,00

REVISADO
Fecha: 17/07/2019

LOTE No. 4

LOTE No. 6

TALUD

PLANTA BAJA

ESCALA 1:100

OBRA:

PROPIEDAD HORIZONTAL **EDIFICIO "TWO BEARS"**

CONTIENE:
PLANTA BAJA
Suite 101
Patio 101
Suite 102
Patio 102
Area Común

PROPIETARIOS.
FRASER LAURIE LEE
BEAR OWEN LYNN

PROYECTO:
ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

UBICACIÓN.
URBANIZACIÓN MANTA BEACH
LOTE No. 5 Mz. C
PARROQUIA SANTA MARIANITA
CANTÓN MANTA

CLAVE CATASTRAL.
4-17-15-05-000

LAMINA
1

ESCALA. 1 : 100

FECHA: MAYO 2019

FORMATO 210 x 297 mm

DIBUJO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN
PHOENIX, ARIZONA

Ministerio
de Relaciones Exteriores
y Movilidad Humana

CONSULADO DEL ECUADOR EN PHOENIX (ARIZONA)

LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 16 / 2019

Tomo . Página 16

En la ciudad de PHOENIX, ARIZONA, ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, siendo las 12:00 horas del 10 de mayo de 2019, ante mí, Mgs. EDIL FABIAN SANCHEZ TRUJILLO, **ENCARGADO DE LAS FUNCIONES CONSULARES** en esta ciudad, comparece(n) **OWEN LYNN BEAR, de nacionalidad CANADIENSE, mayor de edad, pasaporte ordinario número AC174091, con domicilio en 330 BRIDGE ST, SUPERIOR / ARIZONA, ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, legalmente capaz(ces) a quien(es) de conocer doy fe, y quien(es) libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **PODER ESPECIAL Y PROCURACION JUDICIAL**, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de **WILTER RONAL ZAMBRANO SOLORZANO, de nacionalidad ECUATORIANA, mayor de edad, de estado civil casado y cédula de ciudadanía número 1303276479**, para que de conformidad con el escrito que me presenta y que se transcribe a continuación, realice los siguientes encargos: "SEÑOR CONSUL: En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase extender un Poder Especial de conformidad al siguiente texto: "Yo, Bear Owen Lynn, de nacionalidad canadiense, pasaporte Nro. AC174091, domiciliado en 330 Bridge St, Superior AZ, 85173 confiero Poder Especial y Procuración Judicial amplia y suficiente a favor de Wilter Ronal Zambrano Solórzano, con número de cédula de ciudadanía 1303276479 y con registro profesional Nro. 13 1989 10 del Foro de Abogados de Manabí, República del Ecuador, para que en mi nombre y representación comparezca a firmar contrato de constitución de propiedad horizontal, sobre la propiedad que se encuentra ubicada en la urbanización Bonita Beach, parroquia Santa Marianita, cantón Manta, en la que es propietario conjuntamente con la ciudadana Laurie Lee Fraser, bien inmueble que se encuentra singularizada de terreno y casa, mismo que se encuentra inscrito en el Registro de la propiedad con fecha 23 de febrero del año 2011 y bajo el número 519, número de repertorio 2011-1018, que este bien inmueble fue adquirido con la ciudadana Owen Lynn Bear, escritura que se constituyó en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, con fecha 21 de enero de 2011, registro primero, Nro. 531. Que se autoriza al mencionado profesional del derecho a aceptar como propiedad horizontal la planta baja, compuesta de dos departamentos con sus respectivas divisiones y dimensiones o metros cuadrados conforme a las estipulaciones estructurales y planos realizados para el efecto y aceptado por el gobierno autónomo descentralizado. Se dispone asimismo que comparezca a constituir la escritura pública de propiedad horizontal, ante el Notario que corresponda y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Usted señor Cónsul se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento".- Hasta aquí el escrito que se

transcribe y la voluntad expresa del(de la, de los, de las) mandante(s).- Para el otorgamiento de este PODER ESPECIAL Y PROCURACION JUDICIAL se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mí, íntegramente al(a la, los, las) otorgante(s) se ratificó(aron) en su contenido y aprobando todas sus partes firmó(aron) al pie conmigo, de todo lo cual doy fe.-

Owen Bear

OWEN LYNN BEAR

MGs. EDIL FABIAN SANCHEZ TRUJILLO
ENCARGADO DE LAS FUNCIONES CONSULARES

Certifico.- Que la presente es **primera copia,** fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del CONSULADO DEL ECUADOR EN PHOENIX (ARIZONA) .- Dado y sellado, el 10 de mayo de 2019

MGs. EDIL FABIAN SANCHEZ TRUJILLO
ENCARGADO DE LAS FUNCIONES CONSULARES
Arancel Consular: 6.2
Valor: 30,00

REPÚBLICA DEL ECUADOR
30.00
DÓLARES
TIMBRE CONSULAR Y DIPLOMÁTICO
Z0951680

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en....(05)..... fojas útiles
Manta, a ..... 02 SEP 2019

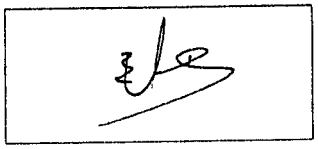
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

00001630

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1303276479

Nombres del ciudadano: ZAMBRANO SOLORZANO WILTER BONAL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/CHONE/BOYACA

Fecha de nacimiento: 30 DE SEPTIEMBRE DE 1960

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: DR.JURISPRUDENCIA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CEDEÑO MOREIRA EMMA ALEGRIA

Fecha de Matrimonio: 2 DE AGOSTO DE 1982

Nombres del padre: ZAMBRANO LOOR DIONICIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: SOLORZANO ESPERANZA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 8 DE JULIO DE 2013

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

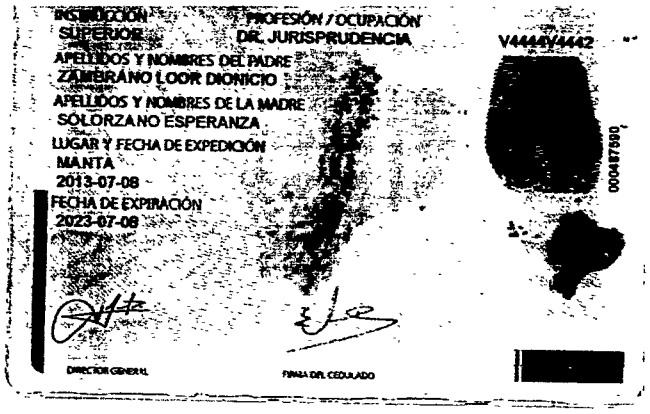
N°. de certificado: 196-256-36285

196-256-36285

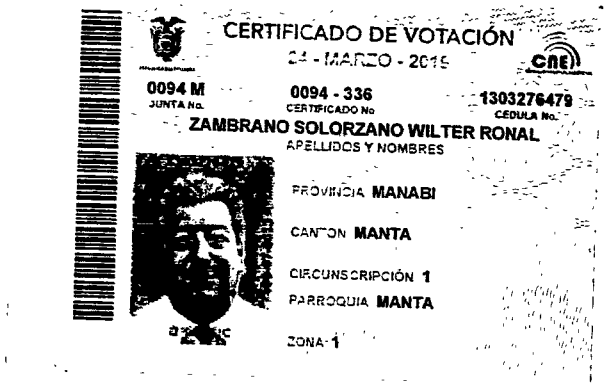
Lcdo. Vicente Taiano G.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE. Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 130327647-9
APELLIDOS Y NOMBRES
ZAMBRANO SOLORZANO
WILTER RONAL
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
FECHA DE NACIMIENTO 1990-09-30
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
EMMA ALEGRIA CEDEÑO MOREIRA



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN DR. JURISPRUDENCIA
V4444V4442
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZAMBRANO LOOR DIONICIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SOLORZANO ESPERANZA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-07-08
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-07-08
DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019
CNE
0094 M
JUNTA No.
0094 - 336
CERTIFICADO No
1303276479
CEDULA No.
ZAMBRANO SOLORZANO WILTER RONAL
APELLIDOS Y NOMBRES
PROVINCIA MANABI
CANTON MANTA
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
PARROQUIA MANTA
ZONA 1

ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS
2019

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019

F PRESIDENTA/E DE LA JRV

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a 06 SEP 2019

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

00001631

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Laura L Fraser

Número único de identificación: 0956161673

Nombres del ciudadano: FRASER LAURIE LEE

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: CANADÁ/CANADÁ

Fecha de nacimiento: 31 DE JULIO DE 1960

Nacionalidad: CANADIENSE

Sexo: MUJER

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: FROST DONALD PERCIVAL

Nacionalidad: CANADIENSE

Nombres de la madre: SCHMIDT ELAINE CAROLINE

Nacionalidad: CANADIENSE

Fecha de expedición: 11 DE JUNIO DE 2013

Condición de donante: SI DONANTE

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

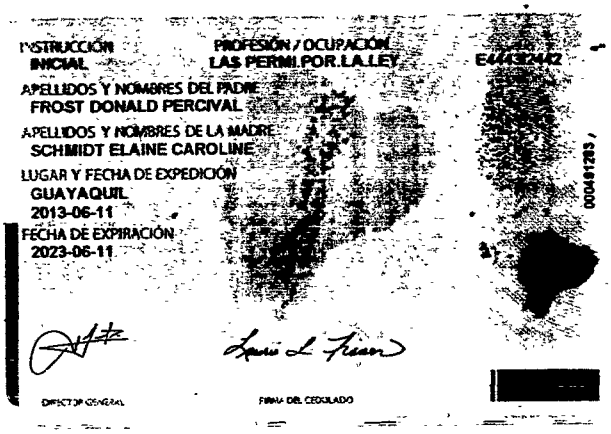
Información certificada a la fecha 2 DE SEPTIEMBRE DE 2019
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 192-256-36249

192-256-36249

Lcdo. Vicente Taiano G.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**



Laurie L Fraser

00001632

Factura: 001-004-000012703

20191308005P02676

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Escritura N°:	20191308005P02676
ACTO O CONTRATO:	
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE SEPTIEMBRE DEL 2019, (8:17)

TORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ZAMBRANO SOLORZANO WILTER RONAL	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1303276479	ECUATORIANA	PROPIETARIO (A)	OWEN LYNN BEAR
Natural	FRASER LAURIE LEE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0956161673	CANADIENSE	PROPIETARIO (A)	

A FAVOR DE

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

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN 20191308005P02676

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 2 DE SEPTIEMBRE DEL 2019, (8:17)

OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NUMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:

NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
FRASER LAURIE LEE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0956161673

OBSERVACIONES:

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TWO BEARS" QUE OTORGA: EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA; A FAVOR DE OWEN LYNN BEAR Y FRASER LAURIE LEE**; firmada y sellada en Manta, a los dos (02) días del mes de Septiembre del dos mil diecinueve (2019).

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

00001633

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción: 26

Número de Repertorio: 5514

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

1.- Con fecha Once de Septiembre de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 26 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0956161673	FRASER LAURIE LEE	PROPIETARIO
WF948182	BEAR OWEN LYNN	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4171505000	25371	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 201	4171505003	72191	PROPIEDAD HORIZONTAL
SUITE 102+PATIO 102	4171505002	72190	PROPIEDAD HORIZONTAL
SUITE 101+PATIO 101	4171505001	72189	PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 11-sep./2019

Usuario: marcelo_zamora1

Revisión jurídica por: JESSICA ALEXANDRA ROCA MEZA

Inscripción por: MARCELO F. ZAMORA E.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, miércoles, 11 de septiembre de 2019