



## **ESCRITURA**

**COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO, UN ESTACIONAMIENTO Y UNA BODEGA UBICADOS EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO EDIFICIO ARRECIFE DE ESTA CIUDAD DE MANTA.-**

**QUE OTORGA LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, REPRESENTADA POR LA SEÑORA, LICENCIADA MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS.-**

**A FAVOR DEL SEÑOR CESAR GUILLERMO BALDA BALDA.-**

**NUMERO: 20151308002P01935**

**CUANTIA USD \$41.930,10**

**FECHA DE OTORGAMIENTO: 08 DE MAYO DEL 2015**

**CONFERI PRIMERA COPIA: EL DÍA 01 DE JUNIO DEL 2015**

*Patricia Mendoza Briones*  
071  
031  
*Patricia*

**NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA**  
**Autorizada por la Notaria Segunda**  
**ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES**



Factura: 001-002-000004098



20151308002P01935



NOTARIA(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308002P01935					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		8 DE MAYO DE 2015					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	REPRESENTADO POR	RUC	139178927001		VENDEDOR(A)	LCDA. MONICA MAITE FERNANDEZ CAMPOS CON CÉDULA NO.0512327695, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BALDA BALDA CESAR GUILLELMO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1704008145	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MORABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>		COMPRVENTA DEL DEPARTAMENTO B-665 SUR, ESTACIONAMIENTO VEINTIUNO Y BODEGA VEINTITRES DEL LOTE O TARRAL UBICADO EN LA LOTIZACION PEDRO BALDADEI BARRIO UMBA, AVENIDA LAS TIGAYAS DE LA CIUDAD DE MANTA					
<b>CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:</b>		41833.10					



NOTARIA(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA M  
TELEFONO: 052622583



FACTURA NÚMERO: 001-002-000004098

CÓDIGO NUMÉRICO: 20151308002P01935

COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO, UN ESTACIONAMIENTO Y UNA BOENGA UBICADOS EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO EDIFICIO ARRECIFE DE ESTA CIUDAD DE MANTA.- QUE OTORGA LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, REPRESENTADA POR LA SEÑORA, LICENCIADA MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS.- A FAVOR DEL SEÑOR CESAR GUILLERMO BALDA BALDA.-

LA CUANTIA ES DE USD \$41.930,10

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes ocho de Mayo del año dos mil Quince, ante mí, ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES, NOTARIA PÚBLICA

SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA, comparecen por una parte la señora Licenciada 'MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS', portadora de la cédula de ciudadanía número cero nueve uno dos cero dos siete seis nueve quíen cinco, en su respectiva calidad de Gerente, conforme se acredita con los documentos que se agrega, de la compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, con Ruc: 1391799527001; y por otra parte el señor CESAR

GUILLERMO BALDA BALDA, portador de la cédula de

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notario Público Segundo Cantón Manta



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR. CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELEFONO: 052622583

ciudadanía número uno siete cero cuatro cero cinco  
ocho uno cuatro guión seis, de estado civil soltero,  
por sus propios y personales derechos. Los  
comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, con  
domicilio en esta ciudad de Manta, legalmente capaces  
cual en derecho se requiere para intervenir en esta  
clase de actos, a quienes de conocerles personalmente y  
de haberme presentado sus cédulas de ciudadanía, doy  
fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta  
escritura de "DE COMPRAVENTA", a cuyo otorgamiento  
proceden por sus propios derechos, con amplia libertad  
y conocimiento, así como examinados que fueran en forma  
aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento  
de esta escritura sin coacción, amenazas, temor  
reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve  
a escritura pública el texto de la minuta que  
me entregan cuyo tenor literario es el que sigue:

**SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de escrituras públicas  
de la Notaria a su cargo sírvase insertar una de  
COMPRAVENTA, al tenor de las siguientes cláusulas.-

**PRIMERA: COMPARECIENTES.** Comparecen a la celebración  
y suscripción de este contrato, por una parte la  
señora Licenciada MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS,

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Mante - Ecuador



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELÉFONO: 052622583



portadora de la cédula de ciudadanía número cero nueve uno dos cero dos siete seis nueve guión cinco, en su respectiva calidad de Gerente, conforme se acredita con los documentos que se agrega, de la compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, con RUC: 1391799527001, parte a la que podrá denominarse también: LA COMPAÑÍA VENDEDORA; y, por otra parte el señor CESAR GUILLERMO BALDA BALDA, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete cero cuatro cero cinco ocho uno cuatro guión seis, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, a quien para efectos del presente acto, se le denominará EL COMPRADOR. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, con domicilio en esta ciudad de Manta. SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 1) INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, es legítima propietaria del lote de terreno ubicado en la Lotización Pedro Balda del barrio Uña Avenida Las Fragatas, de la ciudad de Manta, provincia de Manabí, circunscrito dentro de los siguientes linderos y extensiones: POR EL FRENTE: con treinta metros lindera con la calle pública; POR ATRÁS: en treinta metros lindera con propiedad de los herederos del señor Pedro

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segundo  
Manta, Ecuador



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELEFONO: 052622583

Alberto Balda Cucalón; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** con treinta y cuatro metros lindera con propiedad del señor Rubén Loor; y, **POR EL COSTADO DERECHO,** con treinta metros y lindera con propiedad de los herederos del señor Pedro Alberto Balda Cucalón.- Con una superficie total de **NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS,** mismo que lo adquirió por compra al señor **THOMAS ALEXANDER DAVISON,** mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el viernes ocho de febrero del dos mil trece, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta de julio del dos mil trece bajo el número dos mil trescientos veintitrés. 2) En este lote de terreno la compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C,** construyeron un edificio denominado **"ARRECIFE"**, que consta de diez pisos, con un total de cuarenta y siete departamentos, un penthouse, un lobby privado de acceso al Edificio, estacionamientos privados en el sótano. Esta construcción se realizó de conformidad con los planos aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Ilustre Municipalidad de Manta, protocolizados en la Notaria Segunda del cantón Manta el nueve de Diciembre del dos

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta, 20 de Diciembre





NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELEFONO: 052622583

**BALDA BALDA**, el **DEPARTAMENTO SUITE B-SEIS SUR**, EL ESTACIONAMIENTO VEINTIUNO Y LA BODEGA VEINTITRES, del EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del barrio Umña, Avenida Las Fragatas de la ciudad de Manta: **DEPARTAMENTO SUITE B-SEIS SUR**, DEL EDIFICIO ARRECIFE, se halla ubicado en la sexta planta alta del edificio, sobre el nivel + 19.92. Se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina uno y medio baño, un dormitorio, lavandería y balcón. Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA**, lindera con el Departamento suite B-SIETE Sur en Setenta y tres metros cuadrados. **POR ABAJO**: Lindera con el departamento Suite B-CINCO Sur en Setenta y tres metros cuadrados. **POR EL NORTE**: Lindera con departamento Suite B-SEIS Norte y área común circulación, partiendo desde el este hacia el oeste en cinco metros cinco centímetros, desde este punto gira hacia el norte en dos metros ochenta centímetros, desde este punto gira hacia el oeste en dos metros quince centímetros, desde este punto gira hacia el norte en dos metros cinco centímetros, desde este punto gira hacia el oeste en un metro cuarenta y ocho centímetros, desde este punto gira hacia el norte en cero metros

107080201

Abg. Patricia Méndez Briones  
Notaría Pública Segunda  
Manta - Ecuador





NOTARIA SEGUNDA DE MANTUA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELEFONO: 052622583



sesenta centímetros, desde este punto gira hacia el  
oeste en un metro noventa centímetros. POR EL SUR:  
líndera con vacío hacia retiro posterior en trece  
metros treinta centímetros. POR EL ESTE: líndera con  
vacío hacia retiro lateral en tres metros setenta y  
siete centímetros. POR EL OESTE: líndera con  
departamento Suite C-SEIS y arcas comunes escaleras,  
vacío y circulación, partiendo desde el sur hacia el  
norte en cuatro metros setenta y cinco centímetros,  
desde este punto gira hacia el este en dos metros  
setenta y dos centímetros, desde este punto gira hacia  
el norte en cuatro metros cuarenta y tres centímetros.  
Área: Sesenta y tres metros cuadrados. Tiene un Área  
Neta: Sesenta y tres metros cuadrados. Alicuota: cero  
punto cero ciento veintidós por ciento. Área de terreno:  
Once metros cuadrados sesenta y dos centímetros  
cuadrados. Área común: Veintidós metros cuadrados  
cincuenta y un centímetros cuadrados. Área Total:  
Noventa y cuatro metros cuadrados cincuenta y un  
centímetros cuadrados. **ESTACIONAMIENTO VEINTIUNO DEL**  
**EDIFICIO ARRECIFE.** Circunscrito dentro de los  
siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Líndera con  
departamento D-UNO y espacio aéreo en Trece metros

ABG. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Mantua - Ecuador



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELEFONO: 052622583

cuadrados once centímetros cuadrados. **POR ABAJO:**  
Lindera con bodega Veintidós y terreno edificio en  
Trece metros cuadrados once centímetros cuadrados. **POR**  
**EL NORTE:** Lindera con estacionamiento Veintidós en  
cuatro metros noventa y nueve centímetros. **POR EL SUR:**  
Lindera con estacionamiento Veinte en cinco metros  
cuarenta centímetros. **POR EL ESTE:** Lindera con área  
común recreativa en dos metros cincuenta y un  
centímetros. **POR EL OESTE:** Lindera con calle publica en  
dos metros cincuenta y cuatro centímetros. **AREA:** Trece  
metros Trece metros cuadrados once centímetros  
cuadrados. **EL ESTACIONAMIENTO VEINTIUNO:** Tiene un Área  
**Neta:** Trece metros cuadrados once centímetros  
cuadrados. **Alicuota:** Cero punto cero cero veintidós  
por ciento. **Área de terreno** dos metros cuadrados once  
centímetros cuadrados. **Área común:** Tres metros  
cuadrados noventa y un centímetros cuadrados. **Área**  
**total:** Diecisiete metros cuadrados dos centímetros  
cuadrados. **BODEGA VEINTITRES DEL EDIFICIO ARRECIFE,**  
tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:**  
lindera con estacionamiento Veinte en Tres metros  
cuadrados sesenta y dos centímetros cuadrados. **POR**  
**ABAJO:** lindera con terreno edificio en tres metros

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaría Pública Segunda  
Mantua, Ecuador

1070810030





NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELEFONO: 052622583

común acuerdo entre las partes por esta compraventa es la suma de CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA CON 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que La Compañía Vendedora declara tenerlo recibo en dinero en efectivo y moneda de curso legal, a su entera satisfacción de manos del Comprador.- Además las partes vendedora y compradora renuncian a la acción por lesión enorme, y por su parte la Compañía Vendedora declara que se compromete al saneamiento de ley.- **QUINTA.- SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Comprador declara que se someterá a las normas pertinentes del Régimen de Propiedad Horizontal y del Reglamento Interno del Edificio. **SEXTA.- GASTOS.-** Todos los gastos que demande la celebración de la presente escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad de Manta será de cuenta del Comprador. **SEPTIMA: DECLARACION DEL COMPRADOR.-** El Comprador, declara que los valores que utilizará para la compra del inmueble que adquiere por intermedio de este instrumento no proviene de fondos obtenidos en forma ilegítimo vinculados con negocios de lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia el comprador exime a los Vendedores de toda

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaría Pública Segunda  
Mantamay 1. Ecuador



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELEFONO: 052622583



responsabilidad aún ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se autoriza a los vendedores a realizar el análisis que consideren pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuere el caso. **OCTAVA:** Declara además que los valores por concepto de tarifas Notariales que cancela a la Notaria provienen de fondos lícitos.- **NOVENA.- ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes manifiestan que aceptan el contenido de este contrato por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado en el mismo.- **DECIMA: AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.-** La Compañía Vendedora faculta al comprador para que por sí o por interpuesta persona solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.- **LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez de este contrato. Minuta firmada por el señor Abogado Martín Analuisa Franco con matrícula profesional número 13-2005-137.- (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan ✓

Notaría Pública Segunda  
Manta, Ecuador



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
 ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
 DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
 TELEFONO: 052622583

en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican, y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo

cuanto doy fe. -

ELABORADO POR: C.M.M.B



LCDA. MONICA MAÑÉ FERNANDEZ CARLOS  
 C.C. No.091202769-5  
 REPRESENTANTE LEGAL DE LA INMOBILIARIA  
 Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C,

Abg. Patricia Mendoza Briones  
 Notaría Pública Segunda  
 Registro: 052622583



CESAR GUILLERMO BALDA BALDA  
 C.C. No.170405814-6

LA NOTARIA



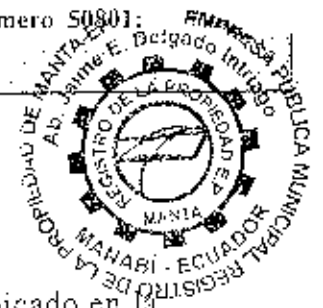


50801

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50801:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**



Fecha de Apertura: *lunes, 27 de abril de 2015*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Céd. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

DEPARTAMENTO SUITE B-6 SUR, DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balca del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta. Departamento Suite B-6 Sur se halla ubicado en la sexta planta alta del edificio, sobre el nivel + 19,92. se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina uno y medio baño, un dormitorio, lavandería y balcón, se circunscribe dentro de los siguientes medidas y linderos. Por arriba, lindera con el Departamento suite B-7 Sur en 73,00m2. Por abajo: lindera con el departamento Suite B-5 Sur en 73,00m2. Por el Norte lindera con departamento Suite B-6 Norte y area común circulación, partiendo desde el este hacia el oeste en 5,05m. desde este punto gira hacia el norte en 2,80m. desde este punto gira hacia el oeste en 2,15m. desde este punto gira hacia el norte en 2,05m. desde este punto gira hacia el oeste en 1,48 m. desde este punto gira hacia el norte en 0,60m. desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m. Por el sur: lindera con vacío hacia retiro posterior en 13,30m. Por el este: lindera con vacío hacia retiro lateral en 3,77m. Por el oeste: lindera con departamento Suite C-6 y areas comunes escaleras, ducto y circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,75m. desde este punto gira hacia el este en 2,72m. desde este punto gira hacia el norte en 4,43m. Area: 73,00m2. Tiene un Area Neta 73,00M2, Alícuota 0,0121 %, Area de terreno 11,62m2. Area común 21,51m2. Area total 94,51 m2 SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Abg. Patricia Mercedes Estrada  
Notario Pública Segunda  
Cajamarca

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP  
27 ABR 2015  
Firma



**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.323 30/07/2013	46.669
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	3 24/01/2015	66
Planos	Planos	4 24/01/2015	57

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**Compraventa**

Inscrito el: martes, 30 de julio de 2013  
 Tomo: 112 Folio Inicial: 46.669 - Folio Final: 46.683  
 Número de Inscripción: 2.323 Número de Repertorio: 5.545  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de febrero de 2013  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



**a.- Observaciones:**

COMPRAVENTA, quien compra y acepta a través de la Señora Monica Maite Fernandez Carlos, en su calidad de Gerente General, de la Inmobiliaria y Constructora Manta, Properties S. S. C. el lote de terreno ubicados en la Lotización PEDRO BALDA DEL BARRIO UMIÑA AVENIDA LAS FRAGATAS de la Ciudad de Manta. Con una superficie total de Novecientos Sesenta Metros Cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069373	Inmobiliaria y Constructora Manta Properti		Manta
Vendedor	80-0000000030766	Davison Thomas Alexander	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2663	14-sep-2009	43876	43883

**Declaratoria de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 66 - Folio Final: 152  
 Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 664  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de diciembre de 2014  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



**a.- Observaciones:**

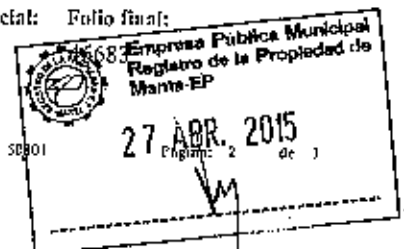
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2323	30-jul-2013	46669	46683



M. Sc. Lucía Méndez Brito  
 Notaria Pública Segunda  
 Manta - Ecuador







Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



**50803**

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50803:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**



Fecha de Apertura: *lunes 27 de abril de 2015*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rel. Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

ESTACIONAMIENTO 21 DEL EDIFICIO ARRECIFE.- ubicado en la Lotización Pedro Balza del Barrio Unifa, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con departamento D-1 y espacio aéreo en 13,11m2. POR ABAJO: Lindera con bodega 22 y terreno edificio en 13,11m2. POR EL NORTE: Lindera con estacionamiento 22 en 4,99m. Por EL SUR: Lindera con estacionamiento 20 en 5,40m. POR EL ESTE: Lindera con area común recreativa en 2,51m. POR EL OESTE: Lindera con calle publica en 2,54m. AREA: 13,11m2. EL ESTACIONAMIENTO 21: Tiene un Área Neta 13,11m2. Alícuota 0,0022%, Área de terreno 2,11m2., Área común 3,91m2. Área total 17,02m2. SOLVENCIA. EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N T O S

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.523 30/07/2013	46 669
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	3 24/01/2015	66
Planos	Planos	4 24/01/2015	

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

Notaría Pública Segunda  
Abg. Patricia Brindón Arbones  
Ejecutoria



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

27 ABR 2015



Martes, 30 de julio de 2013

Tomo: 112 Folio Inicial: 46.669 - Folio Final: 46.683  
Número de Inscripción: 2.323 Número de Repertorio:  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de febrero de 2013  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta a través de la Señora Monica Maite Fernández Carlos, en su calidad de Gerente General, de la Inmobiliaria y Constructora Manta, Properties S. S. C. el lote de terreno ubicados en la Lotización PEDRO BALDA DEL BARRIO UMIÑA AVENIDA LAS FRAGATAS de la Ciudad de Manta. Con una superficie total de Novecientos Sesenta Metros Cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069373	Inmobiliaria y Constructora Manta Property		Manta
Vendedor	80-0000000030766	Davison Thomas Alexander	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2663	14-sep-2009	43876	

1 Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 66 - Folio Final: 152  
Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 664  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2323	30-jul-2013	46669	46683

3 / 1 Planos

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 57 - Folio Final: 69  
Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 665  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

27 ABR. 2015  
Página: 2 de 3

Abg. Patricia Mendoza Arbones  
Notaría Pública Segunda



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARREC"

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

Cantidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80 0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Manu		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	3	24-ene-2015	66	152

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro
Planos	1	
Compra Venta	1	
Propiedades Horizontales	1	



*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: 8:46:33 del lunes, 27 de abril de 2015

A petición de:

*Cecilia Lopez*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pizarro  
130635712-8

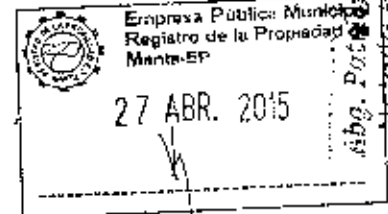


Validez del Certificado 30 días, excepto que se diere un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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



Historia Pública Segundo



50802  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 50802.

**INFORMACIÓN REGISTRAL**



Fecha de Apertura: *lunes, 27 de abril de 2015*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Kol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

BODEGA 23; DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Uniña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta BODEGA 23; tiene las siguientes medidas y linderos; Por Arriba; lindera con estacionamiento 20 en 3,62m2. Por Abajo; lindera con terreno edificio en 3,62m2. Por el Norte; lindera con bodega 22 en 2,26m. Por el Sur; lindera con bodega 24 en 2,26m. Por el Este; lindera con área común circulación en 1,60m. Por el Oeste; lindera con limite planta subsuelo en 1,60m. Área . 3,62m2. BODEGA 23. Tiene en Área Neta 3,62m2. Alícuota 0,0006%, Área de terreno 0,58m2., Área común 1,07m2. Área total 4,69m2. SOJ.VENCIA. LA BODEGA DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Ato	Número y fecha de inscripción	Folio Final
Compra Venta	Compraventa	2.323 30/07/2013	46.669
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	3 24/01/2015	66
Planos	Planos	4 24/01/2015	57

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 1 **Compraventa**  
Inscrito el: *martes, 30 de julio de 2013*  
Tomo: 112 Folio Inicial: 46.669 - Folio Final: 46.683  
Número de Inscripción: 2.323 Número de Repetitorio: 5.545  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cación: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Proviencia: *viernes, 08 de febrero de 2013*  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:  
COMPRAVENTA, quien compra y acepta a través de la Señora Marica Mahe Fernandez

Certificación impresa por: Lany

Fecha Registral: 22/04/2015

Notaría Pública Segunda  
Manta - Ecuador



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP  
en su calidad de:  
22 ABR 2015



Gerente General, de la Inmobiliaria y Constructora Manta, Properties S. S. C. el lote de terreno ubicados en la Lotización PEDRO BALDA DEL BARRIO UMIÑA AVENIDA LAS FRAGATAS de la Ciudad de Manta. Con una superficie total de Novecientos Sesenta Metros Cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000900069373	Inmobiliaria y Constructora Manta Properti		Manta
Vendedor	80-0000000030766	Davison Thomas Alexander	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2663	14-sep-2009	43876	43883

2 / **Declaratoria de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 66 - Folio Final: 152  
 Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 664  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2323	30-jul-2013	46669	46678

**Planos**

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 57 - Folio Final: 69  
 Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 665  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	3	24-ene-2015	66	152



Patricia Mendoza Briones  
 Notaría Pública Segunda  
 Manta - Ecuador


 Empresa Pública Municipal  
 Registro de la Propiedad de  
 Manta-EP  
 Página: 27  
 27 ABR 2015  
 [Handwritten signature]



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

*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: 8:43:52 del Jueves, 27 de abril de 2015

A petición de: *Cecilia López*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Riquelme  
130635712-8



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.



Jaime E. Dolgado Intriago  
Notario del Registrador



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP  
27 ABR. 2015

Abg. Patricia Alendarez Ortíz  
Notaria Pública Subrogada



Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 1360000980001  
 Dirección: Av. 4ta. y Dada 9 • Tel.: 2611-4191/2511-477

# TÍTULO DE CRÉDITO

No. 000381957



SIS/2015 12-44

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA.	1-08-05-10-072	3.11	6144,10	17C2B1	381957

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391799527001	COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 21	Impuesto principal	61,44
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	19,43
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	79,87
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	
1704050140	SALDA S.A. CIA CESAR GUILLERMO SA	SA	79,87	
			SALDO	0,00

EMISION: 5/5/2015 12:44 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
 Sra. María José Zamora  
 RECALIFICACIÓN

Abg. Patricia Meléndez Ramos  
 Notario Público Segundo  
 Manta, Ecuador





Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 1360000880001  
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 • Telf.: 3511-479 / 2611-477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000381958

5/5/2015 12:44

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION "Delicias" en MANTA de la parroquia MANTA			1308-08-10-11D	11,62	34089,30	170289	381958
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1391799537001	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARRECIPE DPTO. SUITE B-8 SUR	Impuesto principal		340,83		
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		102,28		
ADQUIRENTE			TOTAL A PAGAR		443,21		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		443,21		
1704058146	BALDA BALDA CESAR GUILLERMO	SN	SALDO		0,00		

EMISION: 5/5/2015 12:44 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

ABG. Patricia Mendoza Broches  
 Notaria Pública Segunda  
 Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
 Srta. María José Zamora  
 RESERVA



Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 1360000980001  
 Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telf: 2611-479 / 2611-477

# TÍTULO DE CRÉDITO

No. 0009

5/5/2015 12:44

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAS Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-09-08-30-030	0,58	1292,70	170284	331859
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1301799527001	CIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION MANTA PROPERTIES S.C.C.	POPEO O ARRECIFE BODEGA 23	Impuesto principal		16,53		
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		5,08		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN			22,61		
1704058145	BALDA BALDA CESAR GUILLERMO	SN	VALOR PAGADO		22,61		
			SALDO		0,00		

EMISION: 5/5/2015 12:44 MARIA JOSE ZAMORA MERA  
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**  
 Sr. Maria José Zamora  
 RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Méndez Brito  
 Notario Público Segundo  
 Manta



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

000062365

## 911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA



Empty rectangular box for stamp or signature.

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: :  
 NOMBRES : INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA  
 RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO ARRECTOR SUITE 6-B SUR  
 DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
 PROPIEDAD:  
 BOB# SECCIÓN PREDIO# 21

**REGISTRO DE PAGO**

N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMPA  
 CAJA: 01/06/2015 11:09:13  
 FECHA DE PAGO:

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>		<b>3.00</b>

ÁREA DE SELLO

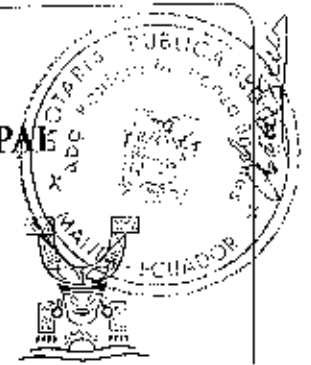
VALIDO HASTA: domingo, 30 de agosto de 2015  
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

Abg. Patricia Meneses Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta

ORIGINAL CLIENTE

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00071645

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA URBANA  
SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en  
perteneciente a CIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.  
ubicada EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO-21/ EDIFICIO ARRECIFE DPTO: SUITE 8-8 SUR-7  
EDIFICIO ARRECIFE BODEGA-23 asciende a la cantidad  
de AVALUO COMERCIAL PRESENTE

\$41930.10 CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA DOLARES 10/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

NO CAUSA UTILIDAD ULTIMA ESCRITURA DE COMPRAVENTA TIENE EL MISMO AVALUO

Manta, de del 20

w/p

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

05 DE MAYO 2015

Director Financiero Municipal

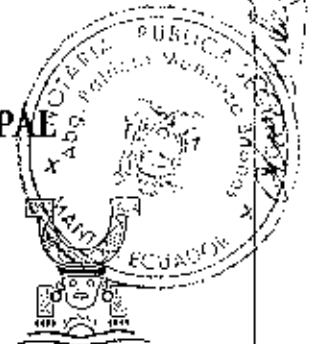
Sbg. Patricia Hernández Briones  
Nacionalidad: Ecuatoriana

L

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS**



**Nº 122938**

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

No. Certificación: 122938



No. Electrónico: 31334

Fecha: 29 de abril de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-08-08-10-072

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 21

2015  
527,50

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,11	M2
Área Comunal:	3,9100	M2
Área Terreno:	2,1100	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1391799527001	CIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

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

TERRENO:	527,50
CONSTRUCCIÓN:	5616,60
	<u>6144,10</u>

**Son: SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO DOLARES CON DIEZ CENTAVOS**

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014-2015".

Ab. David Gallego Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registro

Abg. Patricia Guzmán Arbones  
Municipalidad del Cantón Manta

61,44  
18,413  
79,85



Impreso por: MANTAS REVIS 29/04/2015 12:15:34

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS**

**Nº 122940**

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

*No. Certificación: 122940*



*No. Electrónico: 31332*

*Fecha: 29 de abril de 2015*

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

*El Predio de la Clave: 1-08-08-10-030*

*Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 23*

*7013  
1615,00*

*Área total del predio según escritura:*

<i>Área Neta:</i>	<i>3,62</i>	<i>M2</i>
<i>Área Comunal:</i>	<i>1,0700</i>	<i>M2</i>
<i>Área Terreno:</i>	<i>0,5809</i>	<i>M2</i>

*Perteneciente a:*

*Documento Identidad Propietario  
1591799527001 CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.*

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

<b>TERRENO:</b>	<b>145,00</b>
<b>CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>1547,70</b>
	<b>1692,70</b>

**Son: UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS DOLARES CON SETENTA CENTAVOS**

*"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 - 2015".*

*Ab. David Celéno Rupert*

*Director de Avalúos, Catastros y Registros*



*Abg. Patricia Mención Arriaga  
Notaría Pública - Sucursal de Manta*

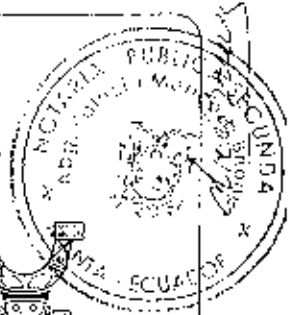
*16,93  
5,08  
22,01*

L

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS



Nº 122939

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Certificación: 122939



No. Electrónico: 31333

Fecha: 29 de abril de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-08-08-10-110

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE DPTO. SUITE B-5 SUR

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	73,00	M2
Área Comunal:	21,5100	M2
Área Terreno:	11,6200	M2

Pertenciente a:

Documento Identidad: Propietario  
1391799527691 CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2905,00
CONSTRUCCIÓN:	31188,30
	<u>34093,30</u>

Son: TREINTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y TRES DOLARES CON TREINTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual, de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 - 2015."

Ab. David Cedeno-Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

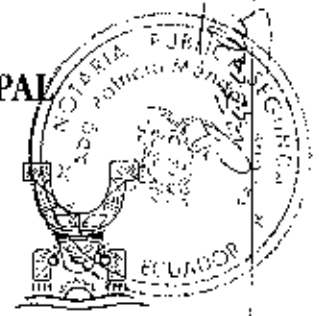


Impreso por: MARIS REYES 29/04/2015 12:13:53

Abg. Fabricio Méndez Briones  
Notario Público Especialista

34093  
10428  
1143,21

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 0101070



LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL 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 .....  
..... CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C. ....

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

Manta, 20 de Mayo de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE  
1080810072 EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 21  
Manta, veinte de mayo del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
Sra. Juliana Rodríguez  
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaría Pública Municipal del Cantón Manta



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0101069



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL 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 .....  
..... CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C. ....

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

Manta, 20 de Mayo de 2015

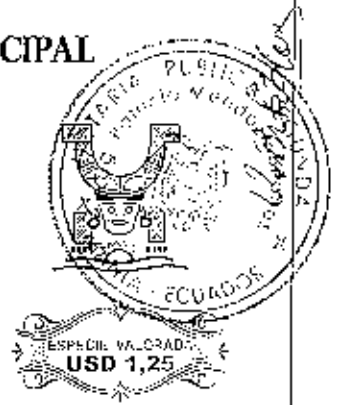
VALIDO PARA LA CLAVE  
1080810030 EDIFICIO ARRECHFE BODEGA 23  
Manta, veinte de mayo del dos mil quince



Srta. Juliana Rodríguez  
RECAUDACIÓN

Notaría Pública Segunda  
Cantón Manta

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 0101068

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL 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 .....  
..... CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C. ....

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

Manta, 20 de Mayo de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE  
1080810110 EDIFICIO ARRECIFE DPTO. SUITE B-6 SUR  
Manta, veinte de mayo del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
*[Firma]*  
Sra. Juana Rodríguez  
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Menéndez Brito  
Notaria Pública Segunda

Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 025-ALC-M-JOZC-2014  
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL  
EDIFICIO "ARRECIFE"**

*Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño*

**CONSIDERANDO:**

- Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece:** "El sector público comprende: 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: 2. 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 correspondiente obras públicas; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."
- Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.-** "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".
- 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

Abg. Patricia Alvarado Briones  
Materia Pública Segunda

# Manta



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”;

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na. referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente, las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, 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

Abg. Patricia Mendoza Britones  
Notaría Pública Segunda  
Manta, Manabí

Manta



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 comunicación presentada por el Ing. Jorge Rosas, mediante la cual solicita la aprobación de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ARRECIFE", ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umitña del Cantón Manta, de propiedad de la Inmobiliaria y Constructora Manta Properties S.C.C.

Que, mediante Oficio No. 824-DPUM-JOC, de fecha 11 de noviembre de 2014; suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 204-FHB, elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica en su parte pertinente lo siguiente:

**1.- ANTECEDENTES**

Que, la Inmobiliaria y Constructora MANTA PROPERTIES S.C.C, es propietaria de un bien inmueble de 960,00m<sup>2</sup>, ubicado en Lotización Pedro Balda del Barrio Umitña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con clave catastral No. 1080810000, de acuerdo a Escritura de compraventa inscrita el 30 de julio de 2013 y autorizada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta el 08 de febrero de 2013; sobre el cual se ha construido el Edificio denominado "ARRECIFE", previo obtención correspondiente de actualización de los permisos municipales de construcción No. 658-2511-30634 de diciembre 07 de 2012 y No. 359-1661-35684 de julio 04 de 2013. De acuerdo al certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad señala que actualmente dicho predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

Ing. Franklin Holguín Briones  
Notario Público Segundo

**2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO**

El Edificio "ARRECIFE", se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, y presenta las siguientes características en su distribución:

**SUBSUELO:** Desarrollado sobre el Nivel -2,66m; comprende veintidós (22) ESTACIONAMIENTOS enumerados como 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 y 44; veintinueve (29) BODEGAS enumeradas como 11-12 / 13-14 / 15-16-17 / 18-19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 y 44; existiendo

# Manta



además las respectivas áreas comunes de cuarto eléctrico, cisternas 3 y 4, cuartos de bombas, así como también de circulación vehicular y peatonal (vertical y horizontal) del edificio.

**PLANTA BAJA:** Desarrollada sobre el Nivel +0,72m; comprende veintidós (22) ESTACIONAMIENTOS enumerados como 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21 y 22; once (11) BODEGAS enumeradas como 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 y 45; existiendo además las respectivas áreas comunes de hall, lobby, recepción, cuartos de servicio, terrazas, piscinas, baños, duchas, así como también de circulación vehicular y peatonal (vertical y horizontal) del edificio.

**PRIMERA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +3,92m; comprende cuatro (4) DEPARTAMENTOS signados como A-1 / B-1 / C-1 y D-1, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

**SEGUNDA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +7,12m; comprende dos (2) DEPARTAMENTOS signados como A-2 y B-2 y tres (3) DEPARTAMENTOS SUITES signados como C-2 / D-2 y E-2, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

**TERCERA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +10,30m; comprende cuatro (4) DEPARTAMENTOS signados como A-3 / B-3 / C-3 y D-3, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

**CUARTA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +13,52m; comprende dos (2) DEPARTAMENTOS signados como A-4 y B-4 y tres (3) DEPARTAMENTOS SUITES signados como C-4 / D-4 y E-4, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

**QUINTA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +16,72m; comprende tres (3) DEPARTAMENTOS signados como A-5 / C-5 y D-5 y dos (2) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-5 NORTE y B-5 SUR, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

**SEXTA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +19,92m; comprende un (1) DEPARTAMENTO signado como A-6 y cinco (5) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-6 NORTE / B-6 SUR / C-6 / D-6 y E-6, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

**SÉPTIMA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +23,12m; comprende tres (3) DEPARTAMENTOS signados como A-7 / C-7 y D-7 y dos (2) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-7 NORTE y B-7 SUR, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Manta



**OCTAVA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +26,32m; comprende un (1) DEPARTAMENTO signado como A-8 y cinco (5) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-8 NORTE / B-8 SUR / C-8 / D-8 y E-8, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

**NOVENA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +29,52m; comprende dos (2) DEPARTAMENTOS signados como A-9 y D-9 y tres (3) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-9 NORTE / B-9 SUR y C-9, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

**DÉCIMA PLANTA ALTA:** Desarrollada sobre el Nivel +32,72m; comprende un (1) DEPARTAMENTO SUITE signado como C-10 y un (1) DEPARTAMENTO PENTHOUSE signado como D-10, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas de terrazas comunales y de esparcimiento, así como también de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

### 3.- ÁREAS GENERALES

• ÁREA TOTAL DE TERRENO:	960,00m <sup>2</sup>
• TOTAL DE CONSTRUCCION:	7.798,97m <sup>2</sup>
• TOTAL DE ÁREA COMUN:	1.777,63m <sup>2</sup>
• ÁREA NETA VENDIBLE	6.021,34m <sup>2</sup>

### 4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Edificio "ARRECIFE"; y, por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de la Inmobiliaria y Constructora MANTA PROPERTIES S.C.C, ubicado en Lotización Pedro Balda del Barrio Umña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 1337-DGI-GVG-2014, de fecha 19 de noviembre de 2014 suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el Ing. Jorge Rosas, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado

Abg. Patricia Briones  
Notario Público Segunda  
Manta, Ecuador

# Manta



Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ARRECIFE", por lo que considero pertinente atender lo requerido por el Ing. Jorge Rosas, 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 "ARRECIFE", de propiedad de la Inmobiliaria y Constructora MANTA PROPERTIES S.C.C, ubicada en Lotización Pedro Balda del Barrio Umíña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

## RESUELVE:

**PRIMERO:** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ARRECIFE", de propiedad de la INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, ubicada en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umíña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000.

**SEGUNDO:** Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones de Planeamiento Urbano; Avalúos, Catastros 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 informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil catorce

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en..... fojas, útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, el 19 de noviembre de 2014.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
ALCALDE DEL GADMO MANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones

Notaria Pública Segunda

Resolución No. 025-AIG-M-JOZC-2014/Propiedad Horizontal Edificio "ARRECIFE"



# EDIFICIO ARRECIFE

## REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO ARRECIFE INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Considerando:

Que el Edificio denominado "ARRECIFE", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número de la lotización Pedro Balda Cevalón del barrio Umiña del cantón Manta de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destaca un subterráneo para parqueos, la planta baja y 10 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio ARRECIFE", celebrada el día ... de ..... del 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DE "EDIFICIO ARRECIFE"

### CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES



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

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

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

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

Art. 5.- **CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO ARRECIFE.**- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de diez pisos de alto, una planta baja y una planta de subsuelo para aparcamiento de

Abg. Patricia Mendosa Briones  
Notaría Pública Segunda  
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendosa Briones  
Notaría Pública Segunda  
Manta - Ecuador

# EDIFICIO ARRECIFE



vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato nacional e importado. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para ocho personas cada uno. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático importado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en las áreas de estacionamientos del sótano y planta baja, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

## CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o inflamables, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

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

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

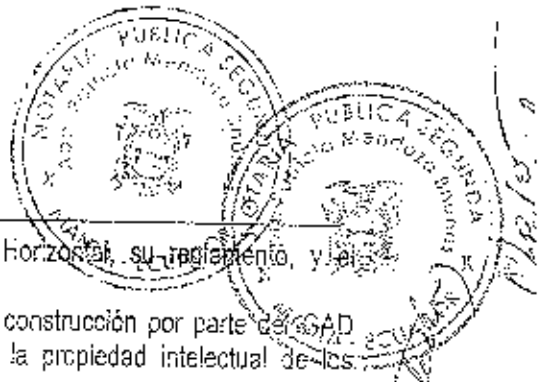
Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio ARRECIFE", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segundo

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segundo  
Mendoza Briones

# EDIFICIO ARRECIFE



- conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte del GAD Municipal de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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

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



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

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

Abg. Patricia Mendoza Delgado  
Notaría Pública Segunda  
Municipio de Manta

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaría Pública Segunda  
Municipio de Manta

## CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

**Art. 13.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio ARRECIFE", las áreas de circulación interior y exterior, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de

## EDIFICIO ARRECIFE



equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subterráneos, y áreas verdes.

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

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

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

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

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

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notario Pública Segunda  
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notario Pública Segunda  
Manta - Ecuador

## EDIFICIO ARRECIFE



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



### CAPITULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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

Abg. Patricia Mendonza Britones  
Notario Público Segundo  
Montalvo - Ecuador

Abg. Patricia Mendonza Britones  
Notario Público Segundo  
Montalvo - Ecuador

11/01/17

## EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

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

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Mendoza - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Mendoza - Ecuador

## EDIFICIO ARRECIFE



- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa deba hacerse al Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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

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



### CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

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

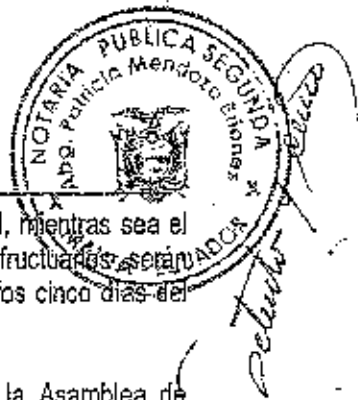
Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

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

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador

## EDIFICIO ARRECIFE



cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios, serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

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

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Gastos extraordinarios con las que fue la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

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

### CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

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

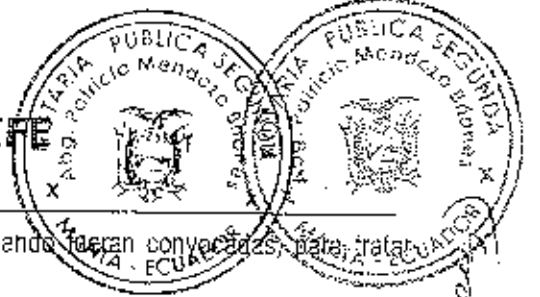
Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendaria, y dentro de los tres primeros meses

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Mendoza - Guaymas

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Mendoza - Guaymas



# EDIFICIO ARRECIFE



*Briones*

de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

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

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

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

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

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

**Art. 44.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietaria tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

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

*Patricia Mendoza Briones*



Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notario Pública Segunda

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notario Pública Segunda

## EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

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

Art. 50.- **DEBERES Y ATRIBUCIONES.**- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

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

Art. 51.- **DEL DIRECTORIO GENERAL.**- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Montevideo, Uruguay

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Montevideo, Uruguay

## EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manda, Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manda, Ecuador

## EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

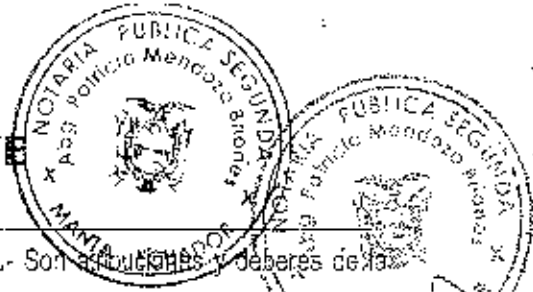
- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Montevideo - Uruguay

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Montevideo - Uruguay

# EDIFICIO ARRECIFE



Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes, y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar un gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviera a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias

Deberes

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Monto Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública o Segunda  
Monto Ecuador

## EDIFICIO ARRECIFE



- podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
  - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
  - o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
  - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
  - q) La correspondencia de la administración del Edificio, para firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
  - r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
  - s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
  - t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
  - u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
  - v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
  - w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
  - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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

### CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

Abg. Patricia Mendez Briones  
Notaria Pública Segundo  
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendez Briones  
Notaria Pública Segundo  
Manta - Ecuador

# EDIFICIO ARRECIFE



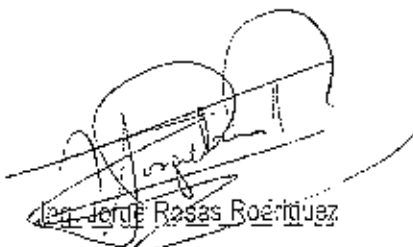
## CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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



RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio ARRECIFE, celebrada el ..... de ..... del 2014.



Jorge Rosas Rodríguez  
RESPONSABLE TECNICO  
REG. PROF. G1-13-253

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notario Pública Segunda  
Manabí - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notario Pública Segunda  
Manabí - Ecuador

# PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ARRECIFE



Manta, 06 de Mayo del 2015.

## **CERTIFICADO DE EXPENSAS**

Por medio de la presente tengo a bien certificar que la COMPAÑÍA MANTA PROPERTIES, es propietaria del departamento 6 B- SUR, garaje #21 y bodega 23 y se encuentra al día en sus pagos con las alicuotas ordinarias y extraordinarias canceladas hasta la fecha, por lo tanto no mantiene deudas con el Edificio.

La COMPAÑÍA MANTA PROPERTIES puede dar uso al siguiente documento según sus intereses.

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Publica Segunda  
Manta - Ecuador

Atentamente,



Sra. Rosa Campozaño  
**ADMINISTRADORA  
EDIFICIO "ARRECIFE"**



**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE  
LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y  
CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, CELEBRADA EL 10  
DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE**

En la ciudad de Manta, a los diez días del mes de febrero del año dos mil quince, siendo las 11h45, en virtud de la convocatoria efectuada el dos de febrero del año dos mil quince por la señora Mónica Maite Fernández Carlos, en su condición de Gerente General, mediante carta, se reunieron los socios THOMAS ALEXANDER DAVISON, CRISTHOPER DAVISON Y MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, a fin de tratar el siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum
2. Nombramiento del presidente y secretario de la reunión
3. Autorización de Venta de los Departamentos del Edificio Arrecife
4. Propositiones y Varios
5. Aprobación del Acta

**1.- Verificación del quórum**

A la Sesión de Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad Civil y Comercial Manta Properties S.C y C., asisten los señores socios: THOMAS ALEXANDER DAVISON, CRISTHOPER DAVISON Y MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, que representan el cien por ciento del capital social.

**2.- Nombramiento del presidente y secretario**

Se nombra por unanimidad como presidente de la reunión al señor THOMAS ALEXANDER DAVISON y actuara como secretaria Ad Hoc la señora SUSANA MABEL MENDOZA.

**3.- Autorización de Venta de los Departamentos del Edificio Arrecife**

Dirige la sesión el señor THOMAS ALEXANDER DAVISON como Presidente de la reunión, quien manifiesta: Una vez que se ha concluido la construcción del Edificio Arrecife e incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, es factible iniciar los procesos de negociación y venta de los departamentos, a clientes directos o a través de la Banca Privada o Pública, así como con el BIESS a fin de que sus afiliados, mediante créditos hipotecarios puedan tener acceso a la adquisición de departamentos para uso habitacional.

Para lo cual la Junta General Extraordinaria de Socios RESUELVE: Autorizar a la señora Mónica Maite Fernández Carlos, en su calidad de Gerente General a realizar Convenios con la Banca Privada y Pública, así como celebrar Promesas de Compraventa y Escrituras definitivas de Compra Venta con clientes directamente o a través de préstamos hipotecarios, como el BIESS para dar en venta los departamentos del Edificio Arrecife

**4.- Propositiones y varios:**

Los socios manifiestan que es de su interés se celebren también acuerdos con otros sectores inmobiliarios del país, a fin de promocionar, comercializar y negociar los departamentos del Edificio



Abg. Patricia Mendoz Briones  
Notario Pública Segunda  
Manta - Ecuador

Arrecife, así como participar de programas de construcción y venta de los departamentos.

5.- Aprobación del Acta

Luego de un receso de quince minutos, la secretaria da lectura al texto del acta el cual fue aprobado por unanimidad de los presentes.

Se termina la reunión a la 12:55 del día diez de febrero del año dos mil quince.

Thomas Alexander Davison  
Presidente de la Junta

Susana Mabel Marcelló  
Secretaria Ad Hoc

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Monto... 2015

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaría Pública Segunda  
Mantón - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaría Pública Segunda  
Mantón - Ecuador

**SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y  
CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C**



Manta, Diciembre 01 del 2014

Señora Lcda.  
Mónica Maite Fernández Carlos  
En su despacho.-

De mis consideraciones

Pongo en su conocimiento que en la Junta General Universal de Socios de la SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, celebra el 01 de Diciembre del 2014, tuvo bien reelegirla a usted en calidad de GERENTE GENERAL de dicha Sociedad, gestión que la desempeñara por el periodo de DOS AÑOS, a cuyo efecto el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y/o extrajudicial de la sociedad.

SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL "PROPERTIES S.C.C", se constituyó mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaría Pública encargada del Cantón Abogada Elsy Cedeño, el 13 de Noviembre del año 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 19 de Noviembre del 2012, con el número de repertorio 2896 e inscripción 1330 del Libro de Registro Mercantil.

Muy atentamente

  
Thomas Alexander Davison  
Secretario de Junta

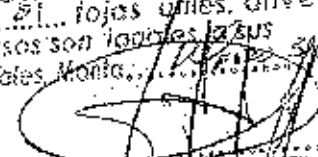


Abg. Patricia Méndez Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta, Ecuador

Yo, Mónica Maite Fernández Carlos, Acepto el Nombramiento que antecede.  
Manta, Diciembre 01 del 2014

Mónica Maite Fernández Carlos  
Nacionalidad: Ecuatoriana  
Cédula de Ciudadanía: 091202769-5  
Dirección: Urbanización Pedro Balda, edificio Arenamar 3  
Teléfono: 0984051214

COY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... fojas... anversos... reversos son iguales a sus originales. Mónica...

  
Abg. Patricia Méndez Briones

# Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 1527

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:



### 1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

NÚMERO DE REPERTORIO:	1563
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	27/03/2015
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	285
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL
AUTORIDAD NOMINADORA:	JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE SOCIOS
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	01/12/2014
FECHA ACEPTACIÓN:	01/12/2014
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	MANTA

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
0912027695	FERNANDEZ CARLOS	GERENTE GENERAL	DOS AÑOS
	MONICA MAITE		

### DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 27 DÍA(S) DEL MES DE MARZO DE 2015

  
HORACIO OCHOA FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK

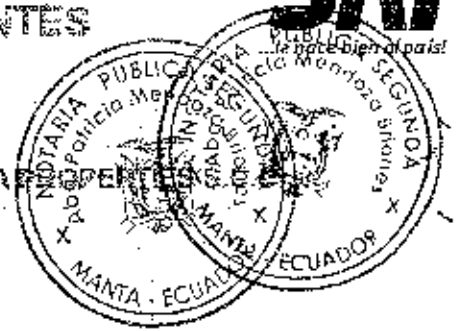
Este documento que antecede en número de... fojas es compulsado de la copia que se me fue presentada para su constatación en Manta... 03-05-2015



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI

Servicio de Rentas Internas  
Ministerio de Economía y Finanzas



**NUMERO RUC:** 1381799527001

**RAZON SOCIAL:** INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES

**NOMBRE COMERCIAL:** MANTA PROPERTIES

**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS

**REPRESENTANTE LEGAL:** FERNANDEZ CARLOS MONICA MAITE

**CONTADOR:** MOSQUERO BRAVO LENIN ANDRES

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 07/12/2012      **FEC. CONSTITUCION:** 27/11/2012

**FEC. INSCRIPCION:** 10/12/2012      **FECHA DE ACTUALIZACION:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS, AMPLIACIONES,

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Ciudad: ORGANIZACION PEDRO BALDA Berrio: MURCIELAGO  
Calle: FLAVIO REYES Número: S/N Intersección: AV. 27 Oficina: 2A Referencia ubicación: FRENTE A LA EMBAJADA DE CHILE  
Teléfono Trabajo: 052634593 Celular: 0983075407 Email: manta.properties@yahoo.com

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION MENSUAL DE IVA

**Nº DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001      **ABIERTOS:** 1

**JURISDICCION:** REGIONAL MANABI MANABI      **CERRADOS:** 0

Abg. Patricia Mena de Priones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador

*[Handwritten Signature]*



*[Handwritten Signature]*

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: SMXADM105 Lugar de emisión: MANTA AVENIDA E. ENTRE. Fecha y hora: 20/12/2012 15:55:05

# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1391789527001  
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

### ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT: 27/11/2012  
NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:  
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS, AMPLIACIONES, REFORMAS Y REPARACION  
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES;  
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES.  
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.  
VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

### DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: URBANIZACION PEDRO BALDA Barrio: MURCIELAGO, Calle:  
FLAVIO REYES Número: S/N Intersección: AV. 27 Referencia: FRENTE A LA EMBAJADA DE CHILE Oficina: ZA Teléfono Trabajo:  
052524899 Celular: 0983076407 Email: manta.properties@yahoo.com

DOY FE: Que las precedentes  
reproducciones que constan  
en: 01... folios útiles, anversos,  
reversos son iguales a sus  
originales, Manta... 01... 04... 04/5...

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: SMXA010708

Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE

Fecha y hora: 10/12/2012 16:55:05

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CENSALACION

CIFRILA DE IDENTIFICACION: 061020700-5

APLICACION: **IDENTIFICACION**  
 NOMBRE: **FERNANDEZ CARLOS LEONEL Y MARIE**  
 NOMBRE MATE: **XIMENA**  
 NOMBRE Y APELLIDOS: **FERNANDEZ CARLOS LEONEL Y MARIE**  
 NOMBRE MATE: **XIMENA**  
 NOMBRE Y APELLIDOS: **FERNANDEZ CARLOS LEONEL Y MARIE**  
 NOMBRE MATE: **XIMENA**  
 NOMBRE Y APELLIDOS: **FERNANDEZ CARLOS LEONEL Y MARIE**  
 NOMBRE MATE: **XIMENA**  
 NOMBRE Y APELLIDOS: **FERNANDEZ CARLOS LEONEL Y MARIE**  
 NOMBRE MATE: **XIMENA**

DISTRICCIÓN: **MANABI**  
 SUPLENTE: **Abg. Patricia Mendoza Briones**

APLICACION: **IDENTIFICACION**  
 NOMBRE: **FERNANDEZ CARLOS LEONEL Y MARIE**  
 NOMBRE MATE: **XIMENA**

URUBA Y HONOR DE UNIDAD: **010101**  
 010101

FECHA DE EMISION: **08/02/2014**  
 08/02/2014

**NOTARIA PUBLICA SEGUNDA**  
**Abg. Patricia Mendoza Briones**  
**MANTA**

*Abg. Patricia Briones*

**REPUBLICA DEL ECUADOR**

Elecciones 23 de Febrero del 2014

061020700-5 171-0200

**FERNANDEZ CARLOS LEONEL Y MARIE**

**GUAYAS GUAYAQUEL**

**XIMENA XIMENA**

SANCION 24 Codigo 8 Yec 0001 42

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 001814

08/02/2014 11:28:13

**Abg. Patricia Mendoza Briones**  
**Notaria Publica Segunda**  
**Manabí - Ecuador**

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manto.....

*[Signature]*

**Abg. Patricia Mendoza Briones**  
**Notaria Publica Segunda**  
**Manto - Ecuador**

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N.º 170405814-6






CIUDADANÍA: ECUATORIANA  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA PERSONA: BALDA BALDA CESAR GUILLERMO  
 LUGAR DE NACIMIENTO: MANTA  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1954-05-27  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: SOLTERO




INSTRUCCIÓN: SUPERIOR  
 PROFESIÓN/VOCACIÓN: ESCRITOR

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: BALDA CUCALON PEDRO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: BALDA SANTOS ROSA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: PORTOVIEJO 2014-11-18  
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2024-11-18

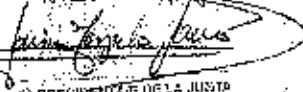




REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE PRESENTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

170405814-6  
CÉDULA

Balda Balda Cesar Guillermo  
APELLIDOS Y NOMBRES



EL PRESIDENTE DE LA JUSTA

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... el... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta... 07.05.2014

Abg. Patricia Méndez Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Méndez Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador



ESTAS 39 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Abg. Patricia Mendoza Briones



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA  
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES  
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4  
TELEFONO: 052622583

SE OTORGO ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER  
TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA AL UN DÍA DEL MES DE  
JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE. ESCRITURA No. 20151308002P01935.- LA  
NOTARIA.

  
Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda

