

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 MANUEL EDUARDO MORALES GUZMAN.-

NUMERO: 20150803002000054

LA CUANTIA ES DE USD \$77.588,20

FECHA DE OTORGAMIENTO: 27 DE MARZO DEL 2015
CONFERI TERCERA COPIA: EL DÍA 27 DE MARZO DEL 2015

Sello

1080210117

000

029

03/31/15

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

Factura: 001-002-000002514



20151308002000054

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20151308002000054

NOTARIO OTORGANTE:	SEGUNDO NOTARIO(A) DEL CANTON MANTA
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCER
ACTO O CONTRATO:	20151308002PC1215

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MORALES GUZMAN MANUEL EDUARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1707323670
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE MARZO DEL 2015
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	MANUEL EDUARDO MORALES GUZMAN
N° IDENTIFICACION DEL PETICIONARIO:	1707323670

OBSERVACIONES:	TERCER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA NUMERO: 20151308002P01215
----------------	--

NOTARIO(A) MENDOZA SRIONES PATRICIA DEL CARMEN
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA



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

FACTURA NÚMERO: 001-002-000002505

CÓDIGO NUMÉRICO: 20151308002P01215

COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO, UN ESTACIONAMIENTO Y UNA
BOVEDA 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 MANUEL EDUARDO MORALES

GUZMAN.-

LA CUANTIA ES DE USD \$77.588,20

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo
nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy
día viernes veintisiete de Marzo del año dos mil quince,
ante mí, ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria
Pública Segunda del cantón, comparecen por una parte la
compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES
S.C.C, con Ruc: 1391799527001, representada por 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 nacionalidad,
ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada,
con domicilio en esta ciudad de Manta; y, por otra ²

parte, el señor Doctor MANUEL EDUARDO MORALES GUZMAN,
portador de la cédula de ciudadanía número uno siete
cero siete tres dos tres seis siete guión nueve, por sus
propios y personales derechos, de nacionalidad
ecuatoriano, mayor de edad de estado civil casado con la
señora Nancy Mercedes Jaramillo Urdiales, con domicilio
en los Estados Unidos de América y de tránsito por esta
ciudad de Manta.- Los comparecientes 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 Notaría a su cargo
sírvasse insertar una de COMPRAVENTA, al tenor de las
siguientes cláusulas.- PRIMERA: COMPARECIENTES.



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

Comparecen a la celebración y suscripción de este contrato, por una parte la compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, con Ruc: 1391799827001, representada por la señora Licenciada MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, 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 nacionalidad, ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, con domicilio en esta ciudad de Manta, parte a la que podrá denominarse también LA COMPAÑÍA VENDEDORA; y, por otra parte, el señor Doctor MANUEL EDUARDO MORALES GUZMAN, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete cero siete tres dos tres seis siete guión nueve, por sus propios y personales derechos, de nacionalidad ecuatoriano, mayor de edad de estado civil casado con la señora Nancy Mercedes Jaramillo Urdiales, con domicilio en los Estados Unidos de América y de tránsito en esta ciudad de Manta, quien para efectos del presente acto, se le denominará EL COMPRADOR. 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 Umiña 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 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 Notaría 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



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

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 mil catorce e inscrita en el Registro de La Propiedad el veinticuatro de Enero del dos mil quince. Con fecha diecinueve de Noviembre del dos mil catorce, el señor Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del Cantón Manta, mediante Resolución Administrativa número cero veinticinco, resuelve aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "ARRECIFE", de propiedad de la INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, la misma que fue elevada a escritura pública en la Notaria Segunda del cantón Manta el nueve de diciembre del dos mil catorce e inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón bajo el número tres del registro de Propiedad Horizontal el veinticuatro de Enero del dos mil Quince. De este edificio forma parte el DEPARTAMENTO C-SIETE, EL ESTACIONAMIENTO NUEVE Y BODEGA SEIS, materia de la presente compraventa y que se encuentra libre de todo gravamen. TERCERA: COMPRAVENTA. Con todo lo expuesto la

compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, representada por su Gerente la señora Licenciada MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, manifiesta que tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del señor Doctor MANUEL EDUARDO MORALES GUZMAN, casado con la señora Nancy Mercedes Jaramillo, el DEPARTAMENTO C-SIETE, EL ESTACIONAMIENTO NUEVE Y BODEGA SEIS, del EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del barrio Umiña, Avenida Las Fragatas de la ciudad de Manta: DEPARTAMENTO C-SIETE: DEL EDIFICIO ARRECIFE. Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, tres y medio baños, tres dormitorios, lavandería y Balcón, se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con los Departamentos Suites C-OCHO y D-OCHO en ciento cuarenta y cinco metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con los Departamentos Suites C-SEIS y D-SEIS en ciento cuarenta y cinco metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con áreas comunales ducto, ascensor y circulación y Departamento D-SIETE; partiendo desde el este hacia el Oeste en un metro setenta y ocho centímetros, desde este punto gira hacia el norte en cero metros sesenta y siete centímetros, desde este punto gira hacia el oeste en dos

1082810113



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

metros cuarenta y siete centímetros, desde este punto
gira hacia el norte en un metro ochenta y cinco
centímetros, desde este punto gira hacia el oeste en
cuatro metros veinticuatro centímetros, desde este punto
gira hacia el Sur en cero metros cinco centímetros,
desde este punto gira hacia el oeste en dos metros
cuarenta y seis centímetros, desde este punto gira hacia
el norte en cero metros cinco centímetros, desde este
punto gira hacia el oeste en un metro sesenta y siete
centímetros, desde este punto gira hacia el norte en
cero metros cinco centímetros, desde este punto gira
hacia el Oeste en un metro cincuenta y ocho centímetros,
desde este punto gira hacia el norte en cero metros
cinco centímetros, desde este punto gira hacia el oeste
en cero metros ochenta centímetros. POR EL SUR: Lindera
con vacío hacia retiro posterior en catorce metros
veinticinco centímetros. POR EL ESTE: Lindera con vacío
hacia retiro lateral y Departamento Suite B-SINTE Sur,
partiendo desde el Sur hacia el norte en un metro
cuarenta centímetros, desde este punto gira hacia el
este en cero metros cinco centímetros, desde este punto
gira hacia el norte en seis metros veinticinco
centímetros. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia

Notaria Pública de Manta
Patricia Mendoza Briones
Calle 8 y Avenida 4
Manta, Ecuador

Estacionamiento Diecisiete, Dieciocho y Diecinueve y áreas comunes circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en un metro ochenta centímetros, desde este punto gira hacia el oeste en un metro, desde este punto gira hacia el norte en cuatro metros cincuenta y cinco centímetros, desde este punto gira hacia el este en cero metros veinte centímetros, desde este punto gira hacia el norte en tres metros setenta y ocho centímetros.

AREA: Ciento cuarenta y cinco metros cuadrados. EL

DEPARTAMENTO C-SIETE: Tiene un Área Neta de Ciento cuarenta y cinco metros cuadrados. Alícuota cero coma cero doscientos cuarenta y uno por ciento. Área de terreno Veintitrés metros cuadrados catorce centímetros cuadrados. Área común. Cuarenta y dos metros cuadrados ochenta y cuatro centímetros cuadrados. Área total

CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS OCHENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS. ESTACIONAMIENTO NUEVE DEL

EDIFICIO ARRECIFE: Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con cubierta y Departamento B-LNO en quince metros cuadrados noventa y siete centímetros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con Estacionamiento Treinta y nueve en quince metros cuadrados noventa y siete centímetros cuadrados. **POR EL**

10000000000000000000



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

NORTE: Lindera con área común circulación en tres metros diez centímetros. POR EL SUR: Lindera con límite planta baja en tres metros diez centímetros. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento Ocho en cinco metros quince centímetros. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento Diez en cinco metros quince centímetros. AREA: Quince metros cuadrados noventa y siete centímetros cuadrados. EL ESTACIONAMIENTO NUEVE: Tiene un Área Neta Quince metros cuadrados noventa y siete centímetros cuadrados. Alicuota cero coma cero cero veintisiete por ciento. Área de terreno dos metros cuadrados cincuenta y nueve centímetros cuadrados. Área común. Cuatro metros cuadrados ochenta centímetros cuadrados. Área total VEINTE METROS CUADRADOS SETENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS. BODEGA 6: DEL EDIFICIO ARRECIFE: Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con cubierta en cinco metros cuadrados un centímetro cuadrado. POR ABAJO: Lindera con Bodega Cuarenta en cinco metros cuadrados un centímetro cuadrado. POR EL NORTE: Lindera con Bodega Cinco en tres metros un centímetro. POR EL SUR: Lindera con Bodega Siete y área común circulación en dos metros ochenta y ocho centímetros. POR EL ESTE: Lindera con límite planta

108071039

baja en un metro setenta centímetros. POR EL OESTE:
Lindera con área común circulación en un metros setenta
centímetros. AREA: Cinco metros cuadrados un centímetro
cuadrado. BODEGA SEIS tiene un Área Neta Cinco metros
cuadrados un centímetro cuadrado. Alicuota cero coma
cero cero cero ocho por ciento. Área de terreno Setenta
y siete centímetros cuadrados. Área común. Un metro
cuadrado cuarenta y dos centímetros cuadrados. Área
total SEIS METROS CUADRADOS CUARENTA Y TRES CENTIMETROS
CUADRADOS.- Por lo tanto, la Compañía Vendedora
transfiere al adquirente el dominio, goce, y posesión en
el inmueble descrito como el vendido, comprendiéndose en
esta venta los derechos reales que como bien propio del
enajenante le correspondan o pudieren corresponderle, en
consecuencia, en esta venta queda comprendido todo
cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras
declaradas.- CUARTA: EL PRECIO.- El precio pactado de
común acuerdo entre las partes por esta compraventa es
la suma de SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y
OCHO CON 20/100 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



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

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.- 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.- SEXTA: 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 la señora Abogada Rosa Julia Quijije Vélez, con matrícula número 2819 del Colegio de Abogados de Manabí.- (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los

Notario
Patricia Mendoza Briones
Notaria Segunda de Manta

documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; 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 MAITE FERNANDEZ CARLOS
C.C. No. 091202769-5
REPRESENTANTE LEGAL DE LA INMOBILIARIA
Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C,



MANUEL EDUARDO MORALES GUZMAN
C.C. No. 170732367-9

LA NOTARIA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: Av. Ma. y Calli 9 - Tel.: 2611-479 / 2511-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000371166

30/12/2015 9:56

DESCRIPCIÓN	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura p.º de compra venta de solar y construcción ubicada en MANA de la parroquia MANA	108-08-10-079	0,77	2314,40	184505	371166

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1001780527001	C.A. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPIETES S.C.C.	BOF. OIC. ARROCHE ECUEJA 5	Ingresos anuales	2314,40
			Una de Beneficencia de G. y Equi.	6,24
TOTAL A PAGAR				30,00
VALOR PAGADO				30,00
SALDO				0,00

ADQUIRENTE		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1707322875	MORALES GUZMAN MANUEL EDUARDO	5M

EMISIÓN: 30/12/2015 9:56 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 RUC: 1380000980001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 8 • Telf.: 2611-479 / 2611-477


TÍTULO DE CRÉDITO No. 000371167

3/27/2015 9:58

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANA de la parroquia MANTA		1-08-09-10-080	2,59	7501,60	154507	371167
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
138-1759527001	DA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 9	Impuesto principal		75,02	
			Junta de Beneficencia de Gusaquí		22,50	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		97,52	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		97,52	
1707323679	MORALES GUZMAN MANUEL EDUARDO	5N	SALDO		0,00	

EMISION: 3/27/2015 9:58 MARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY


 CANCELADO
 3/27/2015 9:58





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 135000980001
Dirección: Av. 4ta y 5ta No 9 • Telf: 2615-479 / 261-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000371168

3210015 8 59

OBSERVACIÓN	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una vivienda pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-08-26 10-17	2314	577'2,20	164505	371168

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C.I.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	VALOR	
1301789821001	D.A. INVORIN JAMES Y CONSTRUCCION VANIA FLORENDES S.C.C.	EDIFICIO ARBORES OPTICO 7	Impuesto principal	577,22	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	203,32	
ADQUIRENTE				TOTAL A PAGAR	780,54
C.C.I.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	VALOR PAGADO		
1301329879	MORALES SIZMAN VANLE EDUARDO	SA	SALDO	6,07	

EMISION: 3/27/2015 8:59 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

DECLARACION DE CANCELACION
DECLARACION DE CANCELACION
CANCELADO
DECLARACION DE CANCELACION
DECLARACION DE CANCELACION



Registro Público de Guayaquil
Cantón Guayaquil



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO


911

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

000053630

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE		DATOS DEL PREDIO	
CI/RUC:		CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES:	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPIEDADES S.C.A.	ANÁLISIS PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:	EDIFICIO ARREIFE DPTO. C-7; ESTACIONAMIENTO PREDIO OMEGA 6	DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN:			

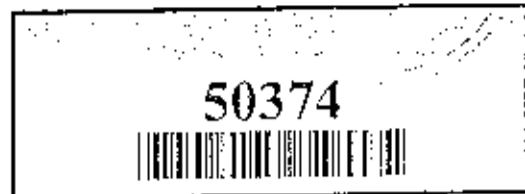
REGISTRO DE PAGO		DESCRIPCIÓN		VALOR
N° PAGO:	362573	VALOR		3.00
CAJA:	VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA			
FECHA DE PAGO:	27/03/2015 09:47:11			
		TOTAL A PAGAR		3.00
		VALIDO HASTA: jueves, 25 de junio de 2015 CERTIFICADO DE SOLVENCIA		

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Dr. Camilo Morales



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50374:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 24 de marzo de 2015
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

3.9.4.-DEPARTAMENTO C-7: DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Leuza de Redón, Balda del Barrio Umña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta. Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, tres y medio baños, tres dormitorios, lavandería y Balcón, se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con los Departamentos Suites C-8 y D-8 en 145,00m². POR ABAJO: Lindera con los Departamentos Suites C-6 y D-6 en 145,00m². POR EL NORTE: Lindera con áreas comunales ducto, ascensor y circulación y Departamento D-7; partiendo desde el este hacia el Oeste en 1,78m., desde este punto gira hacia el norte en 0,67m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,47m., desde este punto gira hacia el norte en 1,85m., desde este punto gira hacia el oeste en 4,24m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,46m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,67m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,58m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,80m. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia retiro posterior en 14,25m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia retiro lateral y Departamento Suite B-7 Sur, partiendo desde el Sur hacia el norte en 1,40m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,05m., desde este punto gira hacia el norte en 6,25m. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia Estacionamiento 17, 18 y 19 y áreas comunes circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,80m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el norte en 4,55m., desde este punto gira hacia el este en 0,20m., desde este punto gira hacia el norte en 3,78m. AREA: 145,00M². EL DEPARTAMENTO C-7: Tiene un Área Neta 145,00m². Alícuota 0,0241%. Área de terreno 23,14m². Área común: 42,84m². Área total 187,84m²: SOLVENCIA. EL

DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE 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 Maíta 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:
Compra Venta	2663	14-sep-2009	43876



Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015
 Tomo: I 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:

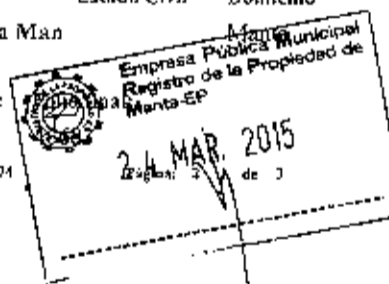
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

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

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 50174





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:
 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:

665



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	80-000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Mau		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

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 9:10:56 del martes, 24 de marzo de 2015

A petición de: *Ab. Jaime Pizarro*

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
 130699882-2

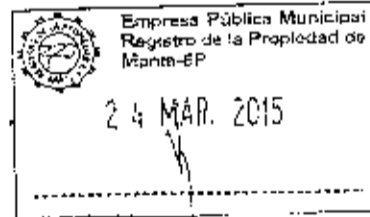


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiese un gravamen.

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
 Firma del Registrador





50371

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50371:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 24 de marzo de 2015
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Fol. de Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

3.2.9.- ESTACIONAMIENTO 9: DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta Circunscripción de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con cubierta y Departamento B-1 en 15,97m². POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento 59 en 15,97m². POR EL NORTE: Lindera con área común circulación en 3,10m. POR EL SUR: Lindera con límite planta baja en 3,10m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento 8 en 5,15m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento 10 en 5,15m. AREA: 15,97m². EL ESTACIONAMIENTO 9: Tiene un Área Neta 15,97m². Alicuota 0,0027%. Área de terreno 2,59m². Área común 4,80m². Área total 20,77m²: SOLVENCIA. EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA
L I B R E D E G R A V A M E N T O

RESUMEN DE 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 24/01/2013	66
Planos	Planos	4 24/01/2013	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/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 Mónica 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	80-000000069373	Inmobiliaria y Constructora Manta Properti		Manta
Vendedor	80-000000030766	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	46683

3 / **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:

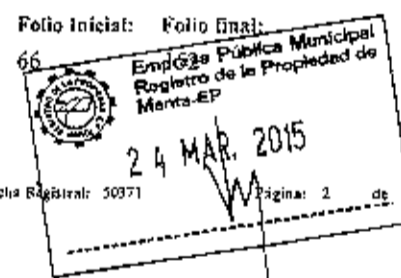
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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	

Certificación impresa por: MARC

Foja Registral: 30371





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: 9:02:14 del martes, 24 de marzo de 2015

A petición de: *Ab. Jaime E. Delgado Intriago*

Elaborado por: *Maria-Asunción Cedeño Chávez*
130699882-2



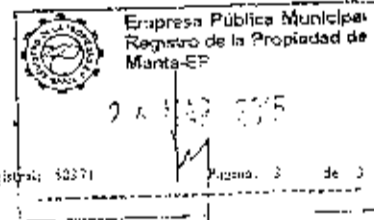
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Abg. Patricia Guzmán Jiménez
Módulo Fideicomiso y Negociación
Manta - Manabí





50369

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50369

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes, 24 de marzo de 2015*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

3.2.28.- BODEGA 6: DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umíña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con cubierta en 5,01m2. POR ABAJO: Lindera con Bodega 40 en 5,01m2. POR EL NORTE: Lindera con Bodega 5 en 3,01m. POR EL SUR: Lindera con Bodega 7 y área común circulación en 2,88m. POR EL ESTE: Lindera con límite planta baja en 1,70m. POR EL OESTE: Lindera con área común circulación en 1,70m. AREA: 5,01M2. BODEGA 6 tiene un Área Neta 5,01m2. Alicuota 0,0008%. Área de terreno 0,77m2. Área común: 1,42m2. Área total 6,43m2: SOLVENCIA. LA BODEGA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE 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 ubicado en la

Aug. 2015 de la Inmobi. y Constr. Manta, Properties S. S. C.
 Notaría Pública Segunda
 Manta - Ecuador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
24 MAR. 2015

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

2 / 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:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

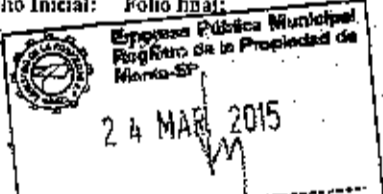
PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

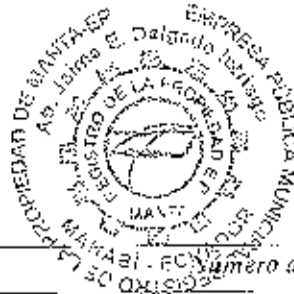
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

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





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: 8:54:07 del martes, 24 de marzo de 2015

A petición de: *Ab. Jaime Romerosote*

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



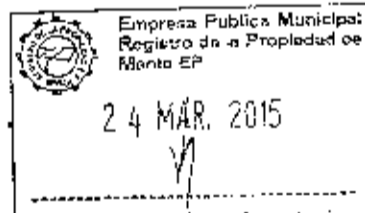
Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.



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

Compañía Pública Seguros
 Asesoría

Certificación impresa por: MARC



Ficha Reg sur: --- Págs: 1 de 1

**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:

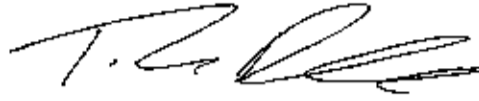
Los socios manifiestan que es de su interés se celebren también acuerdos con otros sectores inmobiliarios del país, a fin de promocionar, comercializar y negociar los departamentos del Edificio

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 Marcillo
Secretaria Ad Hoc

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en... Q... fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales. Maná... 22 de febrero de 2015.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Maná - Ecuador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00873-13



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.C.,
ubicada EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 6 / EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 9 /
EDIFICIO ARRECIFE DPTO. C-7
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$77588.20 SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTO OCHENTA Y OCHO DOLARES 20/100.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA
NO CAUSA UTILIDAD ULTIMA ESCRITURA DE COMPRAVENTA TIENE EL MISMO AVALUO

Manta, de del 20

WP

27 DE MARZO 2015

Director Financiero Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTON MANTA



Nº 0099789



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, de de 20 ^{27-mar-15}

VALIDO PARA LA CLAVE
1080810060 EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 9
VALIDO PARA LA CLAVE
1080810079 EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 6
VALIDO PARA LA CLAVE
1080810117 EDIFICIO ARRECIFE DPTO.C-7
Manta, veintiseis de marzo del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 121941

Nº 0121941

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 30155

Fecha: 25 de marzo 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: 1-08-08-10-117

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE DPTO. C-7

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	145,09	M2
Área Comunal:	42,8400	M2
Área Terreno:	23,1400	M2

Pertenece a:

Documento Identidad

Propietario

1391799327601

CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	5785,00
CONSTRUCCIÓN:	61987,20
	<hr/>
	67772,20

SON: SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON VEINTE 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".

Abg. David Cedeño Ruperú

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 25/03/2015 13:06:04

Escuela Politécnica Superior
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASIRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 12277

Nº 0121947

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 30177

Fecha: 25 de marzo 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: 1-08-08-10-060

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 9

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,97	M2
Área Comunal:	4,8000	M2
Área Terreno:	2,5900	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1391799527601	CIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	647,50
CONSTRUCCIÓN:	6854,10
	<hr/>
	7501,60

Son: SIETE MIL QUINHENTOS UN DOLARES CON SESENTA CENTÁVOS

"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".

Abg. David Cedeño-Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Molano, pedro, Argentina

M

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 121749

NE 0121949

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 30169

Fecha: 25 de marzo de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-08-08-10-079

Ubicado en: EDIFICIO ARPECIFE BODEGA 6

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	5,01	M2
Área Comunal:	1,4200	M2
Área Terreno:	0,7700	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad : Propietario

1391759527001

CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

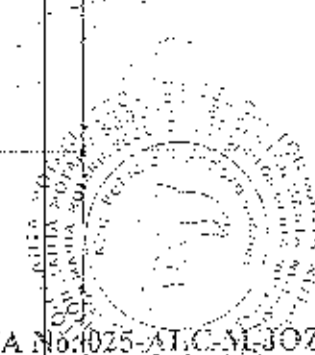
TERRENO:	192,50
CONSTRUCCIÓN:	2121,90
	<hr/>
	2314,40

Son: DOS MIL TRESCIENTOS CATORCE DOLARES CON CUARENTA 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".

Ing. Diana Celena Kupert

Director de Avalúos, Catastro y Registros



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N°: 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; l) 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 Atencioza Dilonas
 Notaría Pública Segundo
 Manta - Ecuador



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 alcuotas, 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 rotariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alcuotas 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 alcuotas, 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 Sandoval Briones
 Notario Pública Segunda
 Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y avenida 4
 Teléfonos: 2011 555 / 2811 471 / 2611 479
 Fax: 2011 551

www.manta.gob.ec
 elcckia@manta.gob.ec
 @Municipio_Manta
 @MunicipioManta
www.youtube.com/MunicipioManta



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 inscribir 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 Umiña 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 950,00m², ubicado en Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, 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 zonificación 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.

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

Abg. Patricia Hernández Briones
Notaría Pública Seguridad y Vigilancia
Manta - Ecuador



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 11; 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
 Alcaldía Municipal Segundera
 Manta - Ecuador



OCTAVA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +26,12m; 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: 960,00m²
- TOTAL DE CONSTRUCCION: 7.798,97m²
- TOTAL DE ÁREA COMUN: 1.777,63m²
- ÁREA NETA VENDIBLE 6.021,34m²

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, ubicada en Lotización Pedro Balda del Barrio Uña, 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-DGJ-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 Croxco Cobez, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado

Abg. Patricia González Ibarrón
 Mención Pública Segunda Moción: Propiedad Horizontal
 Manta - Ecuador



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 i) 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 los presentes
reproducciones que constan
en... 05... folios útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales. Manta, 19 de noviembre de 2014

[Firma]
Abg. Patricia Méndez Briones
Notaría Pública Segundo Briones
Manta - Ecuador

[Firma]
Ing. Jorge Zambrano Galdino
ALCALDE DEL GADMG-MANTA

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 Baida Cuscalón 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 el mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio ARRECIFE", celebrada el día ... de ... de 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 mencionada Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:



REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL 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 de 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 afrente a los intereses de los copropietarios y a 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 estos 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 subterráneo para aparcamiento de

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado siendo 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 con porcelanato nacional e importado. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para cinco 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 extintoras 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 parques pertenecientes a los copropietarios, los bienes 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 cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarse 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, licorerías, 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 a 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 Alendarez Britones
Notaria Pública Segundo
Manta - Ecuador

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 de la Municipalidad de Marta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores de 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 parques, 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 a su 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.- Esta prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del 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, inflamables 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.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

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

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ARRECIFE

PAG. 50



Abg. Patricia Mendítoza Arfantes
Notaría Pública Segundo de la Provincia de Bolívar
Municipio Bolívar - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de autos eléctricos 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, común, 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 de 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 a la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

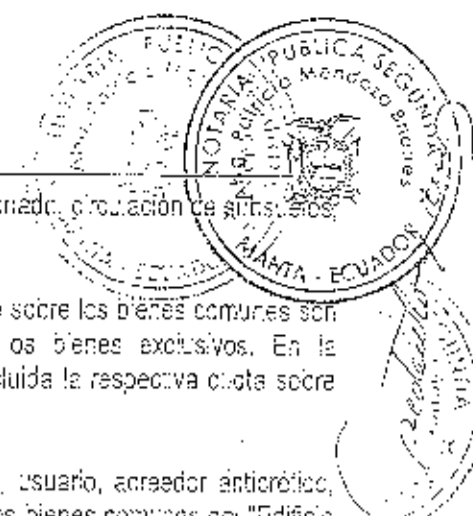
Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará a modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, 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 regular la Propiedad Horizontal en la República de 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 aun 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) Construir en áreas comunes que sirvan de decoración, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afectan la estética, buena presentación y limpieza de 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;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ARRECIFE

PAG. 51



Abg. Patricia Mendez Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



- l) Ocurrirse a la entrega de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, cobreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los bienes existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, retenciones, 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 de 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 propietarios de Copropietarios, de comunicar los arrendos y ventas que se efectúen por los Copropietarios;
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como oficinas de alacalá, oficina, 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.



CAPÍTULO 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 al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE 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 del año, o alambas 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 altera 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 Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Loja - Ecuador

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 comodataros, amparado 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:

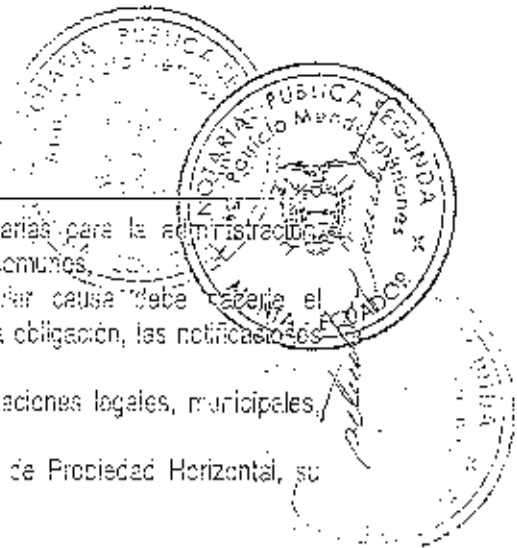
- Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento interno;
- Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de pedir 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;
- 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;
- Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- 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;
- 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 someta 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 amparadas 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 conste la cláusula en referencia;

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ARRECIFE



Abg. Patricia Mendota Briones
Notaria Pública Segunda
Mendota - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



- l) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes.
- m) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa deba hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- n) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y
- o) 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 exonera a 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 morosidad sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a una o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente y actúe o sea aprobado 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 acopios, días de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

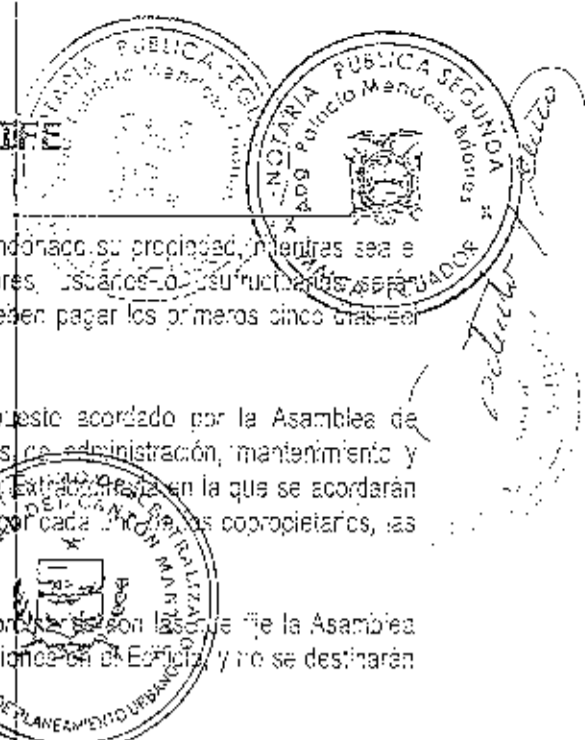
Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alcuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparen 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 Mendez Artonas
Notaria Pública Segunda
Montalvo - Ecuador
Teléfono: 070 421 01 01 y 01 02
Sistema Telefónico

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 EXTRACORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que de la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o modificaciones 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, de la Presidencia 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 alcuota de dominio que corresponda a bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Montevideo - Uruguay

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Montevideo - Uruguay

EDIFICIO ARRECIFE

de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas por los 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 33% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no convocara a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden convocarla 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, por escrito, dispónibles 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 a 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 alcuotas 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.

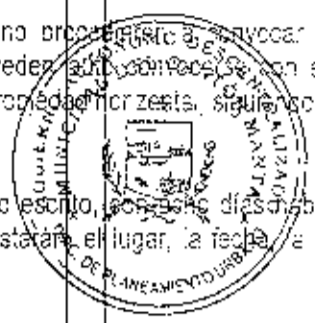
A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

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 partida, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alcuotas.

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.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ARRECIFE



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Mendoza - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Mendoza - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

Art. 43.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de asistir a la Asamblea y no su arrendatario, comodataria o usuario, salvo lo previsto en el articulo 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.

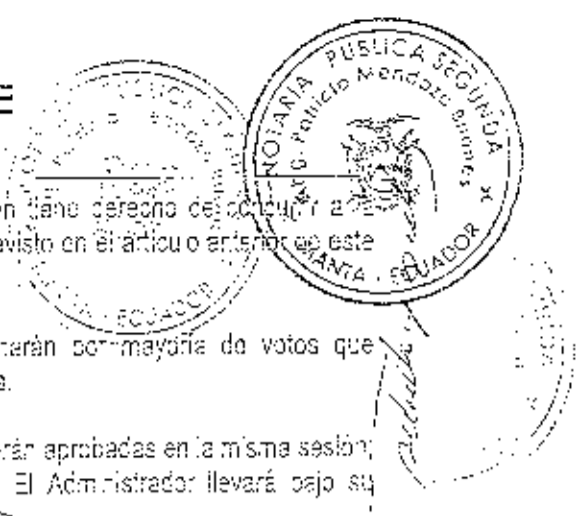
Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea serán obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodataria, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes de propiedad horizontal en condominio o declaración de propiedad horizontal.

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 interpretarla 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 competen al Presidente, al 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.



Abig. Paloma Mendoza Brito
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

Abig. Paloma Mendoza Brito
Notario Público Segundo
Manabí - Ecuador

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. Será 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 meses siguientes.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General convocará reuniones 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 cualquier 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 Méndez Briones
Notaria Pública Segunda
Mesa: Arrecife

EDIFICIO ARRECIFE



- m) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proyección de presupuesto anual de gastos del edificio, la que necesariamente irá acompañada de los planos y programas que se realizarán y ejecutarán;
- n) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- o) Preparar un informe detallado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- p) 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;
- q) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- r) 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,
- s) 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 asigna la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea 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 Segundo
 Mendoz - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

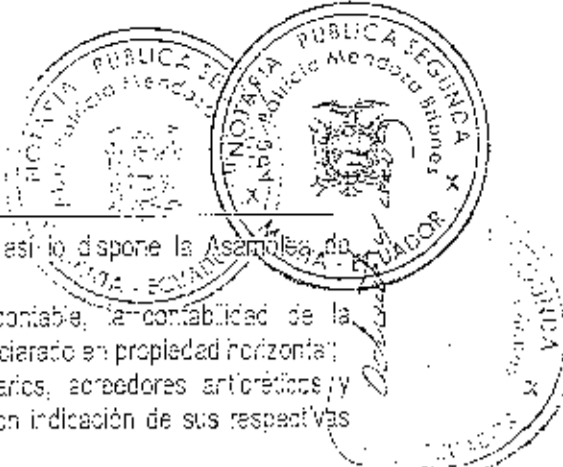
Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de esta persona que dirige la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor orden, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Aceptar 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 a armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y por su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuvier 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 causan 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 cancelarán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fie 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 prolije y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias

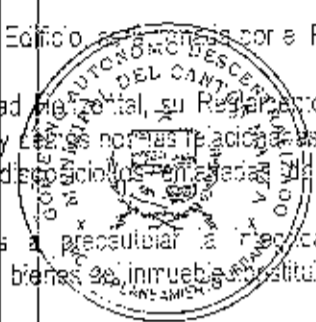


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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 artísticos 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 archivadas 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, así como la que sea 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 ejerzan 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.



Abg. Patricia Briones Briones
Notaria Pública Segundo Briones
Montalvo - Ecuador

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio ARRECIFE la ejercerá 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 cuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Abg. Patricia Briones Briones
Notaria Pública Segundo Briones
Montalvo - 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, celebrada 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.

[Handwritten signature]
Luz Verde Resas Rodriguez
RESPONSABLE TECNICO
REG. PROF. 01-13-253

[Faded handwritten text]
.....
Aby Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

[Handwritten signature]
Aby Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ARRECIFE

Manta, 27 de Marzo del 2015.

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente tengo a bien certificar que la COMPAÑÍA MANTA PROPERTIES, es propietaria del departamento C-7, garaje #09 y bodega #06, 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.

Atentamente,



FIRMA AUTORIZADA

Sra. Rosa Campozano
ADMINISTRADORA
EDIFICIO "ARRECIFE"



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 1304799327001
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.
NOMBRE COMERCIAL: MANTA PROPERTIES
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: FERNANDEZ CARLOS MONICA MAITE
CONTADOR: MORILLO BRAVO LENNI ANDREE

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 07/12/2012 **FEC. CONSTITUCION:** 27/11/2012
FEC. INSCRIPCION: 10/12/2012 **FEC. DE ACTUALIZACION:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS, AMPLIACIONES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: URBANIZACION PEDRO BALDA Barrio: MURCIELAGO
 Calle: FLAVIO REYES Número: SIN Intersección: AV. 27 Ciudadela 2A Referencia Ubicación: FRENTE A LA EMBAJADA DE CHILE
 Teléfono Trabajo: 052524393 Celular: 0993076107 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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001
JURISDICCION: REGIONAL MANABI MANABI

ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Montalvo, 27 de Noviembre de 2012

Abg. Patricia Meléndez Briones
 Notaria Pública Segunda
 Montalvo - Ecuador

[Handwritten signature]



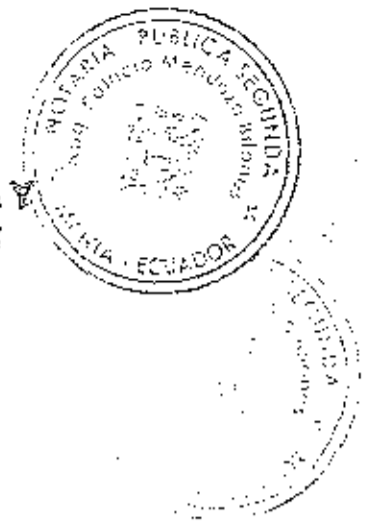
[Handwritten signature]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: SIKXAD107/BI Lugar de emisión: MONTALVO MANABI ECUADOR Fecha y hora: 10/12/2012 15:55:05

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



Manta, noviembre 28 del 2012

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

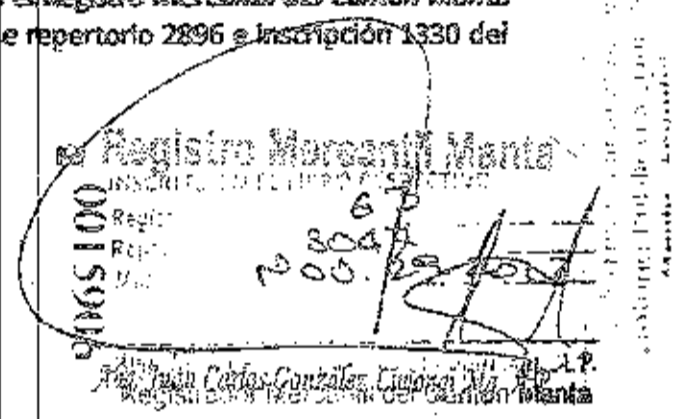
De mis consideraciones

Pongo en su conocimiento que en la Junta General Universal de Socios de la SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPIERTES S.C.C", celebrada el 28 de noviembre del 2012, tuvo lugar la elección 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 "PROPIERTES S.C.C", se constituyó mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaria Publica encargada del Cantón Abogada Elsy Cedeño, el 13 de Noviembre del año 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 27 de Noviembre del 2012, con el número de repertorio 2896 e inscripción 1330 del Libro de Registro Mercantil.

Muy atentamente


Thomas Alexander Davison
Secretario Ad Hoc

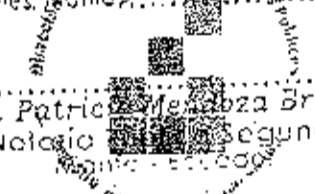


Yo, Mónica Maite Fernández Carlos, Acepto el Nombramiento que antecede.
Manta, noviembre 28 del 2012

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

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... los... anversos, reversos... originales... Manta 27 de Noviembre del 2012

Abg. Patricia Mejía Briones
Notario Segundo



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y EDUCACION

CÉDULA DE CIUDADANIA
991202769-S

APellidos y Nombres
**FERNANDEZ CARLOS
 MONICA MAITE**

Lugar de Nacimiento
**GUAYAS
 GUAYAQUIL**

Fecha de Nacimiento
1972-08-08

Nacionalidad
ECUATORIANA

Sexo
F

Estado Civil
Casada

Richard Neil
DAVISON

REGISTRACION SUPERIOR
 PROFESION LICENCIADA
LIC. CC.COM.SOCIAL

Abg. JUDY VIVIERO DEL PADRE
FERNANDEZ FRANCISCO

Abg. JOSE YMBERTO DEL VALDE
CARLOS BELGICA

USUARY FOLIO DE IDENTIFICACION
**QUITO
 2011-01-18**

FECHA DE EMISIÓN
2021-01-10

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
 Abg. Patricia Mendocón Briones
 Manabí - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CENTRO DE REGISTRO CIVIL

Electoral 23 de Febrero del 2014
 091702769-S 21-0269

FERNANDEZ CARLOS MONICA MAITE
 GUAYAS GUAYAQUIL
 XIMENA XIMENA
 SANCION Milla. 34 Cod. Reg. 6. Ym. Usd. 42
 DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 001814
 3717240 09/06/2014 11:24:13

NOTA: Que las precedentes
 reproducciones que constan
 en... fojas... anversos.
 reversos son iguales a las
 originales. Monto de \$ 200.000.000

Abg. Patricia Mendocón Briones
 Notaria Pública Segunda
 Manabí - Ecuador

Abg. Patricia Mendocón Briones
 Notaria Pública Segunda
 Manabí - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CECULA DE No. 170732367-9

CIUDADANIA
APellidos y Nombres
MORALES GUZMAN
MANUEL EDUARDO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 06-02-28
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
NANCY MERCEDES
JARAMILLO U.

INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN MEDICO

APellidos y Nombres DEL PADRE MORALES EDUARDO

APellidos y Nombres DE LA MADRE GUZMAN EULALIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN QUITO 2012-03-13

FECHA DE EXPIRACION 2022-03-13

V424313222

000000315

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... folios útiles, anversas, reversas son iguales a sus originales. Monto 27 de Marzo 2015

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
SECRETARÍA DE VOTACIÓN

ELECCIONES 23 DE FEBRERO DEL 2014

170732367-9 - 007 - 0022

MORALES GUZMAN MANUEL EDUARDO

PICHINCHA QUITO

RUMIYACAMA QUITO

SANCIONADA 165.00 Costas, 0 Totales 65.00

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 00133

426 483 17082014 9 48 36

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

ESTADO PLURAL
RUSIA
Abg. Patricia B. M. 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 TERCER
TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL
MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE. ESCRITURA No.
20151308002000054.- LA NOTARIA.-

