



NOTARÍA 7

Cantón Manta

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem



TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

COMPRAVENTA.-

De

Otorgado por LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.-

A favor de

DEL SEÑOR LUIS ALFREDO AVEIGA GARCIA.-

Cuántia USD. \$ 40.960,00

Copia PRIMERA

Autorizado por el Notario

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

Registro PROTOCOLO N° 2015-13-08-007-P00998

Manta, 29 de OCTUBRE de 2015



Factura: 002-002-000003249



20151308007P01346

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:		20151308007P01346					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		29 DE OCTUBRE DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	REPRESENTADO POR	RUC	1391799527001		VENDEDOR(A)	MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS COMO GERENTE GENERAL SEGUN DOCUMENTO QUE SE ADJUNTA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	AVEIGA GARCIA LUIS ALFREDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300927702	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO Y OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		40960.00					

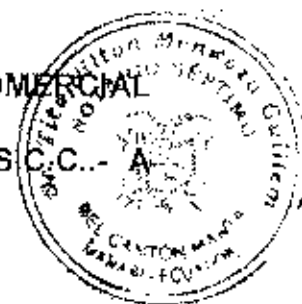
NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

2015	13	08	07	P00998
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA; OTORGA LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL
 INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.-
 FAVOR: DEL SEÑOR LUIS ALFREDO AVEIGA GARCIA.-

CUANTIA : USD \$ 40.960,00



En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintinueve de Octubre del dos mil quince, ante mí, **DOCTOR TITO NILTON MENDOZA GUILLEM**, Notario Público Séptimo del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte la **Sociedad Civil y Comercial INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.**, legalmente representada por la señora **MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS**, según se desprende del nombramiento que se agrega como habilitante, se le denominará simplemente la parte **"VENDEDORA"** a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- La compareciente es de estado civil casada, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte el señor **LUIS ALFREDO AVEIGA GARCIA**, se le denominará simplemente la parte **"COMPRADORA"** a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- El compareciente es de estado civil soltero, de nacionalidad

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
 NOTARIO SÉPTIMO
 DEL CANTÓN MANTA
 MANABÍ - ECUADOR

ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste, éste Contrato de Compraventa un bien inmueble, contenido en las cláusulas que a continuación se detallan.- **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte la Sociedad Civil y Comercial INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C., legalmente representada por la señora MONICA MAITE FERNANDEZ, según se desprende del nombramiento que se agrega como habilitante, a quien en adelante y para efectos de este contrato, se les denominará simplemente "LA VENDEDORA"; y, por otra parte el señor LUIS ALFREDO AVELLA GARCIA, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le denominará simplemente "EL COMPRADOR". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, domiciliados en esta ciudad de Manta, quienes libre y voluntariamente, convienen en celebrar el presente contrato de compraventa al tenor de las siguientes cláusulas.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** "LA VENDEDORA" es legítima propietaria del lote de

terreno, ubicado en la Lotización Pedro Balda, del Barrio Umiña, Avenida Las Fragatas de la parroquia y cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Con treinta metros y lindera con calle publica; POR ATRÁS: Con los mismos treinta metros y lindera con propiedad de los herederos del señor Pedro Alberto Balda Cucalón; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con treinta y cuatro metros y lindera con propiedad del señor Rubén Loo; 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 METROS CUADRADOS. Adquirido mediante escritura pública celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el ocho de febrero del año dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad el treinta de julio del año dos mil trece. Sobre este terreno se construyó el Edificio ARRECIFE, cuya Declaratoria de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaria Segunda del Cantón Manta, el nueve de diciembre del año dos mil catorce; se encuentra inscrita con fecha veinticuatro de enero del año dos mil quince en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta. **TERCERA.**

COMPRA VENTA. Con los antecedentes expuestos "LA VENDEDORA", tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del "COMPRADOR", a) **DEPARTAMENTO SUITE B-9 SUR, DEL EDIFICIO ARRECIFE**, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida Las Fragatas de la ciudad de Manta **DEPARTAMENTO SUITE B-9 SUR**, ubicado en la Novena Planta Alta del Edificio, se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, uno y medio baño, un

Dr. Tito Albornoz Gullien
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

dormitorio, lavandería y balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. Por arriba: lindera con área común BBQ, sauna turco, bodegas y gimnasio en 73,00m²; Por Abajo: lindera con el departamento Suite B-8 en 73,00m²; Por el Norte lindera con departamento Suite B-9 Norte y área común circunvalación, partiendo desde este hacia el oeste en 5,05m., desde este punto gira hacia el norte en 2,80m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,15m., desde este punto gira hacia el norte en 2,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,48m., desde este punto gira hacia el norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m.; Por el Sur: lindera con vacío hacia retiro posterior en 13,30m.; Por el Este, lindera con vacío hacia retiro lateral en 3,77m. Por el Oeste: lindera con departamento Suite C-9 y área comunes escaleras, ducto y circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,75m., desde este punto gira hacia el este en 2,72m., desde este punto gira hacia el norte en 4,43m. Área 73,00m². DEPARTAMENTO SUITE B-9 SUR: tiene un área neta 73,00m².

De Alicuota 0,0121%, Área de Terreno 11,62m², Área Común 21,51m². Área Total 94,51m². - (b) **BODEGA 28 DEL EDIFICIO ARRECIFE**, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida Las Fragatas de la

ciudad de Manta **BODEGA 28**: Tiene las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con Estacionamiento 19 en 2,73m², Por Abajo: Lindera con terreno edificio en 2,73m²; Por el Norte: Lindera con Área común circulación en 1,78m; Por el Sur: Lindera con Estacionamiento 32 en 1,78; Por el Este: Lindera con Bodega 27 en 1,53m.; Por el Oeste: Lindera con Bodega 29 en 1,53m. Área 2,73m². Área Neta 2,73m². Alicuota 0,0005% Área de Terreno

108081003

0,48m2. Área Común 0,89m2. Área Total 3,62m2. c) **ESTACIONAMIENTO**

18 DEL EDIFICIO ARRECIFE. PLANTA BAJA, UBICADO SOBRE EL

Nivel+0.72 del Edificio, en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida Las Fragatas de la Ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas. Por Arriba: Lindera con Departamento C-1 y espacio aéreo en 11,81m2. Por Abajo: Lindera con terreno edificio en 11,81m2; Por el Norte: Lindera con estacionamiento 19 en 5,12m; Por el Sur: Lindera con área común circunvalación en 5,52m; Por el Este: Lindera con área común circunvalación en 2,22m; Por el Oeste: Lindera con calle pública en 2,25m. Área 11,81m2. Área Neta 11,81m2. Alicuota 0,002%. Área de Terreno 1,92m2. Área Común 3,56m2. Área Total 15,37m2. . No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentra el bien, bajo los linderos ya determinados, cualquiera que sea su cabida. Por lo tanto LA VENDEDORA transfiere al COMPRADOR, el dominio, uso, goce y posesión en el lote de terreno descrito como el vendido, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que como bien propio del enajenante le correspondan o pudieran corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas.- **CUARTA.- PRECIO DE LA VENTA Y FORMA DE PAGO.-** El precio de la venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de CUARENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA 00/100 DOLARES, valor que "EL COMPRADOR entrega en este acto a LA VENDEDORA, quien declara recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción

Dr. Tito Milon Navarro Guillen
NOTARIO SEPTIMO
DEL CANTON MANTA
MANA, ECUADOR

y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.- **QUINTA.- TRANSFERENCIA.-** "LA VENDEDORA", una vez que han recibido el dinero correspondiente al precio pactado, a su entera satisfacción, por la venta del bien inmueble antes descrito, transfiere a favor de "EL COMPRADOR", el total dominio, posesión, uso y goce del bien inmueble anteriormente mencionado y singularizado, con todos sus derechos anexos, entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas y todo lo que de acuerdo con el Código Civil Vigente se reputa perteneciente al inmueble. - **SEXTA.- SANEAMIENTO.-** "LA VENDEDORA" queda sujeta al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con la ley y declaran que sobre dicho bien inmueble no pesa gravamen alguno ni prohibición de enajenar como aparece del Certificado conferido por el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta y que se agrega como documento habilitante.- **SÉPTIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.-** Los gastos e impuestos que causen u ocasionen la presente escritura, hasta la inscripción del título en el Registro de la Propiedad correspondiente, son de cuenta de "EL COMPRADOR" excepto el impuesto de la plusvalía que en caso de existir será de cuenta de "LA VENDEDORA".- **OCTAVA.- JURISDICCIÓN Y TRÁMITE.-** Para todos los efectos legales de este contrato y en caso de controversia, las partes, se someten a los jueces competentes del Cantón Manta, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, a elección de la parte actora.- **NOVENA.- AUTORIZACIÓN.-** "EL COMPRADOR", quedan facultado y autorizado, para solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, del inmueble que

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CANCELACIÓN

091202769-5

APPELLIDO Y NOMBRES DEL PADRE
FERNANDEZ FRANCISCO

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CARLOS BELLO YCA

LUGAR Y FECHA DE EXPIRACIÓN
QUITO
2011-01-10

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-01-10

ESTADO CIVIL Casado
RICHARDO NEIL
DAVISON

INSTRUMENTO
SUPERIOR

PROMESAS Y OBLIGACIONES
LIC. PSICOM. SOCIAL

V413374522

APPELLIDO Y NOMBRES DEL PADRE
FERNANDEZ FRANCISCO

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CARLOS BELLO YCA

LUGAR Y FECHA DE EXPIRACIÓN
QUITO
2011-01-10

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-01-10



REPUBLICA DEL ECUADOR
IDENTIFICACIÓN DE VOTACIÓN

Elecciones 23 de Febrero del 2014

091202769-5 121 - 0269

FERNANDEZ CARLOS MONICA MATTE

QUAYAS QUAYAQUL

XIMENA XIMENA

BANCAON MATE 34 Contrap. 8 Tot. UBL 42

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MANABI - 001814

3719240 09/06/2014 11:24:13

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país!

NÚMERO RUC:

1391799527001

RAZÓN SOCIAL:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

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

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS, AMPLIACIONES, REFORMAS Y REPARACION
COMPRAS, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES.
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES.
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.
VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Denominación: MANTA Ciudad: URBANIZACIÓN PEDRO BALDA Barrio: MURCIELAGO Calle:
FLAVIO REYES Número: 5A Intersección: AV. 27 Referencia: FRENTE A LA EMBAJADA DE CHILE Oficina: 2A Teléfono: Trabajo:
052-424-093 Celular: 0989774012 Correo: manta@corpnet.ec

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: SR07/010/05

Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE

Fecha y hora: 10/12/2012 18:55:05

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

Manta, Diciembre 01 del 2014

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

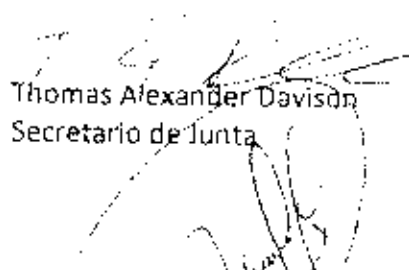


De mis consideraciones

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

SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL "PROPERTIES S.C.C", se constituyó mediante Escritura Pública celebrada ante la 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 19 de Noviembre del 2012, con el número de repertorio 2896 e inscripción 1330 del Libro de Registro Mercantil.

Muy atentamente


Thomas Alexander Davison
Secretario de Junta

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

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



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

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

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

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

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

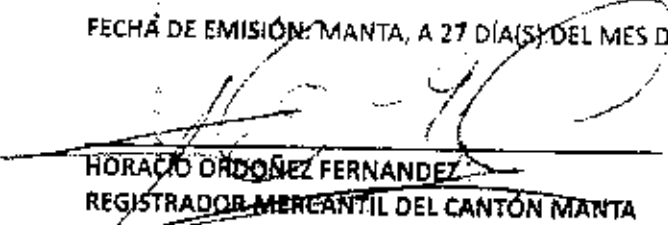
Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
0912027695	FERNANDEZ CARLOS MÓNICA MAITE	GERENTE GENERAL	DOS AÑOS

4. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 27 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2015


HORACIO O'DONNELL FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

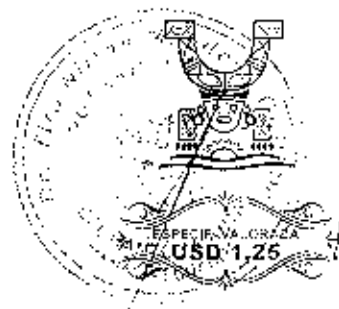
DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 104404



**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
COMPAÑIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

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

Manta, 29 de Octubre de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1080810035 EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 28

Manta, veinte y nueve de octubre del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL
C.A. Jhonny Rodriguez
RESPONSABLE



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000078680

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC:

NOMBRES:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DE

RAZÓN SOCIAL: AVE FRAGATA LOT. PEDRO BALDA BARRIO

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

VALOR PROPIEDAD: C

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA:

28/10/2015 10:41:50

FECHA DE PAGO:



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

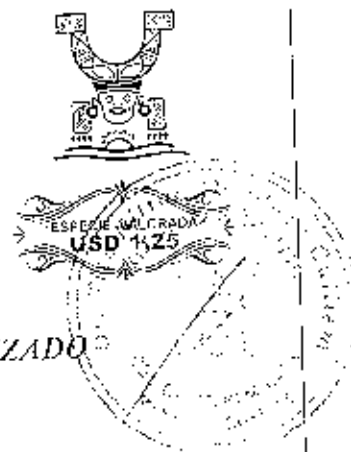
VÁLIDO HASTA: martes, 26 de enero de 2016
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 104403



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

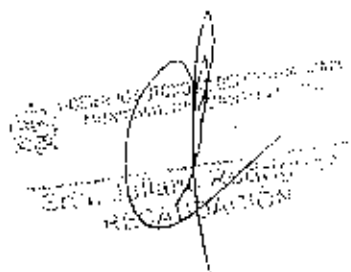
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de
COMPAÑIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

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

Manta, 29 de Octubre de 20 2018

VALIDO PARA LA CLAVE
1080810069 EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 18

Manta, veinte y nueve de octubre del dos mil quince



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 104405



**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
COMPANIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

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

Manta, .. 29 de .. Octubre .. de 20 2015

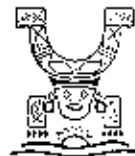
VALIDO PARA LA CLAVE
1080810127 EDIFICIO ARRECIFE DPTO.SUITE B-9 SUR

Manta, veinte y nueve de octubre del dos mil quince



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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 075424

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANO

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Construcción en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en

perteneciente a COMPANIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

ubicada en EDIFICIO ARRECIFE-DPTO.SUITE 8-9 SUR - EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 18/ EDIFICIO ARRECIFE

CUADRO DEGA-28

asciende a la cantidad

de VALUO.COMERCIAL PRESENTE

\$ 40960.00 CUARENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA DOLARES 00/100CTVS.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA CUANTIA ANTERIOR ES IGUAL AL AVALUO ACTUAL

JZ.

29 DE OCTUBRE 2015

Manta, de

del 20

Director Financiero Municipal





10/29/2015 3:09

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN CON LA CUANTÍA DE 43960.00 CON EL DESCUENTO DEL 20% YA QUE LA ÚLTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO ES DEL AÑO 2013 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-08-08-10-127	11,82	34093,30	191546	422388

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391769527001	COMPAÑIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARREDIFE DPTO.SUITE B-9 SUR	Impuesto principal	327,68
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	122,88
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	450,56
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	450,56
1300917702	AVEGA GARCIA LUIS ALFREDO	NA	SALDO	0,00

EMISIÓN: 10/29/2015 3:09 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

INMUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELA
Sra. Maria Jose Zamora
RECEPCIÓN

L

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



No. Certificación: 128097

Nº 128097

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 36074

Fecha: 28 de octubre 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: 1-08-08-10-127

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE DPTO. SUITE B-9 SUR

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 73,00 M2

Área Comunal: 21.5100 M2

Área Terreno: 11,6200 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391799527001

MANTA PROPERTIES S.C.C. COMPAÑIA SOC. CIVIL Y COMERCIAL
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2905,00
CONSTRUCCIÓN:	31188,30
	34093,30

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

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

Abd David Cedeño Rupert

Director de Avalúos, Catastros y Registro

Impreso por: MARIS REYES 28/10/2015 10:51:40

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 128096

Nº 128096

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 28 de octubre de 2015

No. Electrónico: 36069

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: 1-08-08-10-069

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 18

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 11,81 M2

Área Comunal: 3,5600 M2

Área Terreno: 1,9200 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

1391799527001

Propietario

MANTA PROPERTIES S.C.C. COMPAÑIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 480,00

CONSTRUCCIÓN: 5072,10

5552,10

Son: CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

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

Ad. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registro



Impreso por: MARIS REYES 28/10/2015 10:25:26

L

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



No. Certificación: 128095

Nº 128095

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 28 de octubre de 2015

No. Electrónico: 36058

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: 1-08-08-10-035

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 28

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 2,73 M2

Área Comunal: 0,8900 M2

Área Terreno: 0,4800 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391799527091

MANTA PROPERTIES S.C.C. COMPAÑIA SOC. CIVIL Y COMERCIAL
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 120,00

CONSTRUCCIÓN: 1194,60

1314,60

Son: UN MIL TRESCIENTOS CATORCE DOLARES CON SESENTA CENTAVOS

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

Ab. Diana Cedeño Ruperi

Director de Avalúos, Catastros y Registro

Impreso por: MARIS REYES 28/10/2015 10:23:51

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ARRECIFE

Manta, 27 de Octubre del 2015.

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente tengo a bien certificar que la COMPAÑÍA MANTA PROPERTIES, es propietaria de la suite 9-BS, estacionamiento número #18; y bodega número #28, se encuentra al día en sus pagos con las alícuotas 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,


Sra. Rosa Campozano
ADMINISTRADORA.
FIRMA AUTORIZADA
EDIFICIO ARRECIFE



49863



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 49863:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 11 de febrero de 2015*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO SUITE B-9 SUR, DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta.

DEPARTAMENTO SUITE B-9 SUR, ubicado en la novena planta alta del edificio, se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, uno y medio baño, un dormitorio, lavandería y balcón, se circunscribe dentro de los siguientes medidas y linderos. Por arriba: lindera con area común BBQ, sauna, turco, bodegas y gimnasio en

73,00m². Por abajo: lindera con el departamento Suite B-8 Sur en 73,00m². Por el Norte: lindera con departamento suite B-9 Norte y area común circulación, partiendo desde este hacia el oeste en 5,05 m. desde este punto gira hacia el norte en 2,80 m. desde este punto gira hacia el oeste en 2,15 m. desde este punto gira hacia el norte en 2,05m. desde este punto gira hacia el oeste en 1,48m. desde este punto gira hacia el norte en 0,60m. desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m. Por el sur: lindera con vacío hacia retiro posterior en 13,30 m. Por el este, lindera con vacío hacia retiro lateral en 3,77m. Por el oeste: lindera con departamento suite C-9 y areas comunes escaleras, ducto y circulación, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,75 m. desde este punto gira hacia el este en 2,72m. desde este punto gira hacia el norte en 4,43m. Area 73,00m². DEPARTAMENTO SUITE B-9 SUR: Tiene un Area Neta 73,00m². de Alicuota 0,0121%, Area de terreno 11,62m²., Area común 21,51m². Area total 94,51m². 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



1 / 1 Compraventa

Inscrito el: martes, 30 de julio de 2013

Tomo: 112 Folio Inicial: 46.669 - Folio Final: 46.683

Número de Inscripción: 2.323 Número de Repertorio: 5.545

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de febrero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



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

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

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

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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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.

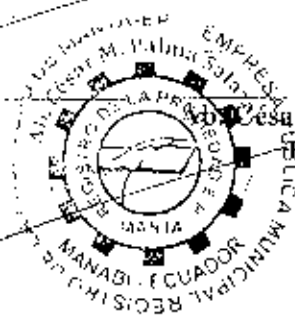
Emitido a las: 14:07:04 del jueves, 22 de octubre de 2015

A petición de: *Compañía Inmobiliaria*

Elaborado por: *Laura Cajamen Elgua Pincay*
130635712-8

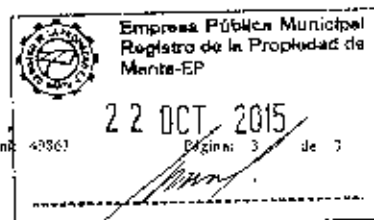


Validez del Certificado 30 días. Excepto
que se diere un traspaso de dominio o se
emitiere un gravamen.



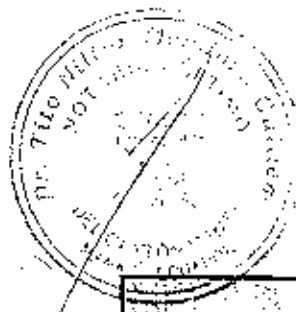
César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

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





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



51281

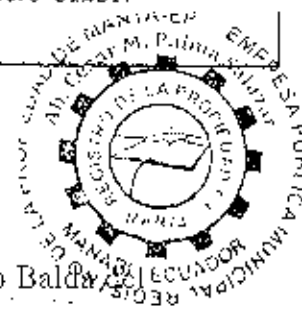


Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 51281:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 22 de mayo de 2015
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA 28 DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta BODEGA 28; tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Estacionamiento 19 en 2,73m2. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 2,73m2. POR EL NORTE: Lindera con área común circulación en 1,78m. POR EL SUR: Lindera con Estacionamiento 32 en 1,78m. POR EL ESTE: Lindera con Bodega 27 en 1,53m. POR EL OESTE: Lindera con Bodega 29 en 1,53m. Área 2,73m2. Área Neta 2,73m2. Alicuota 0,0005%, Área de terreno 0,48m2. Área común 0,89m2. Área total 3,62m2. SOLVENCIA. LA BODEGA 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

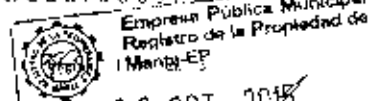
Compraventa

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:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de febrero de 2013
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

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



22 OCT. 2015

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:

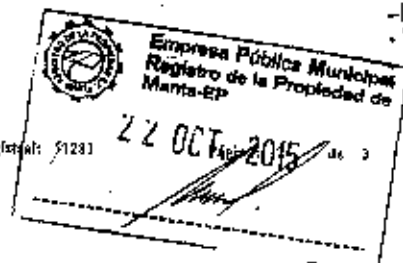
PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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	152





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: 14:13:23 del jueves, 22 de octubre de 2015

A petición de: *Consorcio Purgante*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8



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.

César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

22 OCT 2015



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 53752.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 22 de octubre de 2015*
Parroquia: *Manta*
Tipo de Predio: *Urbano*
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 18 DEL EDIFICIO ARRECIFE.- PLANTA BAJA, ubicada sobre el Nivel ± 0.72 del edificio, en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con departamento C-1 y espacio aereo en 11,81m². POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 11,81m². POR EL NORTE: Lindera con Estacionamiento 19 en 5,12 m. POR EL SUR: Lindera con area comun circulacion en 5,52m. POR EL ESTE: Lindera con area comun circulacion en 2,22 m. POR EL OESTE: Lindera con calle pública en 2,25m. AREA: 11,81m². Área Neta: 11,81m². Alícuota: 0,002%, Área de terreno: 1,92m², Área común: 3,56m². Área total: 15,37m². SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha se encuentra libre de gravámenes.

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

22 OCT 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:

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:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

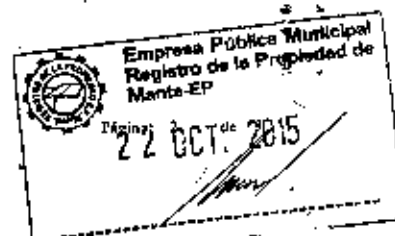
PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

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

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

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





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.

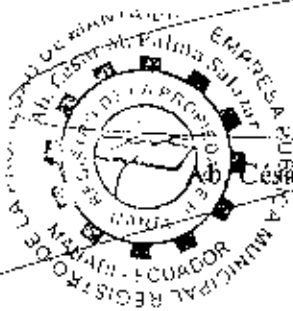
Emitido a las: 14:36:45 del jueves, 22 de octubre de 2015

A petición de: *Carmen Tigua Pineay*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pineay
130635712-8

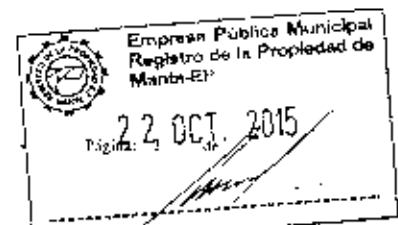


Validez del Certificado 30 días. Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.



César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

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



**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. Proposiciones 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.- Proposiciones y varios:

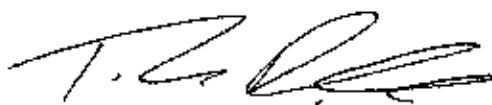
Los socios manifiestan que es de su interés se celebren también acuerdos con otros sectores inmobiliarios del país, a fin de promocionar, comercializar y negociar los departamentos del Edificio

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

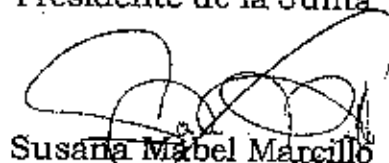
5.- Aprobación del Acta

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

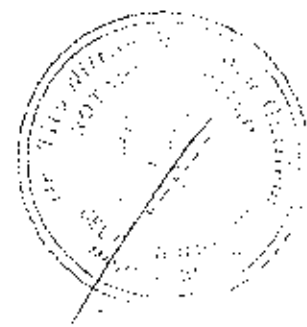


Susana Mabel Marcillo
Secretaria Ad Hoc



No. 1602-SM-S-PGL
Manta, Noviembre 20 de 2014

Ingeniero
Jorge Rosas
Ciudad



De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 025-ALC-M-JOZC-2014 de fecha 19 de Noviembre de 2014, emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba 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 Unifa, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000.

Atentamente,

Patricia González López
S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL

María M.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Ciudad - Ecuador



Manta



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

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; 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



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

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso común no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe



Manta



técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

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

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

1.- ANTECEDENTES

Que, la Inmobiliaria y Constructora MANTA PROPERTIES S.C.C, es propietaria de un bien inmueble de 960,00m², ubicado en Lotización Pedro Balda del Barrio Umña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con clave catastral No. 1080810000, de acuerdo a Escritura de compraventa inscrita el 30 de julio de 2013 y autorizada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta el 08 de febrero de 2013; sobre el cual se ha construido el Edificio denominado "ARRECIFE", previo obtención correspondiente de actualización de los permisos municipales de construcción No. 658-2511-30634 de diciembre 07 de 2012 y No. 359-1661-35684 de julio 04 de 2013. De acuerdo al certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad señala que actualmente dicho predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

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



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

PLANTA BAJA: Desarrollada sobre el Nivel +0,72m; comprende veintidós (22)

ESTACIONAMIENTOS enumerados como 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 y 22; once (11) **BODEGAS** enumeradas como 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 y 45; existiendo además las respectivas áreas comunes de hall,

lobby, recepción, cuartos de servicio, terrazas, piscinas, baños, duchas, así como también de circulación vehicular y peatonal (vertical y horizontal) del edificio.

PRIMERA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel -3,92m; comprende cuatro

(4) **DEPARTAMENTOS** signados como A-1 / B-1 / C-1 y D-1, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

SEGUNDA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel -7,12m; comprende dos (2)

DEPARTAMENTOS signados como A-2 y B-2 y tres (3) **DEPARTAMENTOS SUITES** signados como C-2 / D-2 y E-2, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

TERCERA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +0,30m; 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
Alcalde(a) Pública o Segundo
Ejecutivo(a) Municipal



Manta



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

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

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

3.- ÁREAS GENERALES

• ÁREA TOTAL DE TERRENO:	960.00m ²
• TOTAL DE CONSTRUCCION:	7.798,97m ²
• TOTAL DE ÁREA COMUN:	1.777,63m ²
• ÁREA NETA VENDIBLE	6.021,34m ²

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Edificio "ARRECIFE"; y, por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de la Inmobiliaria y Constructora MANTA PROPERTIES S.C.C, ubicado en Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, 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 Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el Ing. Jorge Rosas, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobena, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
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 Umña, 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 b) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Que, la Secretaría 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

Ing. Patricia Montalva Briones
Notario Público Segunda
Manta - Ecuador

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMO-MANTA

EDIFICIO ARRECIFE



3.12.2.- DEPARTAMENTO PENTHOUSE D-10

Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala; Comedor, Cocina, cuatro y medio Baños, cuatro Dormitorios, Lavandería y dos Balcones, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderos con losa de cubierta en 205,95m²
 Por abajo: linderos con el Departamento D-9 y vacío en 205,95m²
 Por el norte: linderos con vacío hacia área común recreativa y Estacionamiento 21; partiendo desde el este hacia el oeste en 1,73m., desde este punto gira hacia el norte en 0,50m., desde este punto gira hacia el oeste en 8,45m., desde este punto gira hacia el sur en 1,21m., desde este punto gira hacia el oeste en 4,00m.
 Por el sur: linderos con Departamento Suite C-10; partiendo desde el este hacia el oeste en 1,48m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,05m., desde este punto gira hacia el norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 5,05m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,24m.
 Por el este: linderos con área común recreativa, circulación y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,45m., desde este punto gira hacia el este en 0,10m., desde este punto gira hacia el norte en 1,98m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 2,16m., desde este punto gira hacia el este en 1,75m., desde este punto gira hacia el sur en 1,15m., desde este punto gira hacia el este en 1,51m., desde este punto gira hacia el norte en 8,59m.
 Por el oeste: linderos con vacío hacia áreas comunes de ingreso y Estacionamientos 18, 19, 20 y 21, partiendo desde el sur hacia el norte en 10,58m., desde este punto gira hacia el este en 2,24m., desde este punto gira hacia el norte en 3,95m.
 Área: 205,95m²



4.- INFORMACION PARA EL PROCESO

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA:

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE CONSTRUIDAS m2	COMUN.m2	TOTAL m2
SUBSUELO	-2,68	433,83	433,17	867,00
PLANTA BAJA	+0,72	372,92	527,08	900,00
1º P. ALTA	+3,92	549,70	49,17	598,87
2º P. ALTA	+7,12	542,20	59,67	601,87
3º P. ALTA	+10,32	552,70	49,17	601,87
4º P. ALTA	+13,52	542,20	59,67	601,87
5º P. ALTA	+16,72	545,40	56,47	601,87
6º P. ALTA	+19,92	537,90	63,97	601,87
7º P. ALTA	+23,12	545,40	56,47	601,87
8º P. ALTA	+26,32	537,90	63,97	601,87
9º P. ALTA	+29,52	537,90	63,97	601,87
10º P. ALTA	+32,72	317,29	306,85	624,14
TOTAL		6021,34	1777,63	7798,97

Abg. Patricia Mena Bellores
 Notaria Pública Segunda
 Azuay - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

4.2. AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	950,00m ² .
4.2.2. Total de construcción:	7.798,87m ² .
4.2.3. Total de Área Común	1.777,83m ²
4.2.4. Área Neta Vendible:	6.021,34m ²

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planes y Obras Urbanas, División
Ordenanza No. 11

REVISADO

Fecha: Noviembre 20, 2014

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de R.M. No. 228

Manta, 20 de Noviembre de 2014

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

5. CUADRO DE ALICUOTAS

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ALICUOTAS	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
EDIFICIO ARRECIFE				
Estacionamiento 23	1,74	0,0029	2,83	5,44
Estacionamiento 24	12,83	0,0021	2,02	3,73
Estacionamiento 25	11,83	0,0020	1,92	3,55
Estacionamiento 26	11,81	0,0020	1,92	3,55
Estacionamiento 27	13,00	0,0022	2,11	3,91
Estacionamiento 28	12,76	0,0021	2,02	3,73
Estacionamiento 29	12,84	0,0021	2,02	3,73
Estacionamiento 30	12,78	0,0021	2,02	3,73
Estacionamiento 31	12,45	0,0021	2,02	3,73
Estacionamiento 32	14,71	0,0024	2,30	4,27
Estacionamiento 33	15,78	0,0026	2,50	4,82
Estacionamiento 34	12,30	0,002	1,92	3,56
Estacionamiento 35	13,50	0,0022	2,11	3,91
Estacionamiento 36	12,50	0,0021	2,02	3,73
Estacionamiento 37	15,00	0,0025	2,4	4,44
Estacionamiento 38	22,50	0,0037	3,55	8,55
Estacionamiento 39	15,50	0,0026	2,50	4,82
Estacionamiento 40	13,00	0,0022	2,11	3,91
Estacionamiento 41	14,70	0,0024	2,30	4,27
Estacionamiento 42	13,30	0,0022	2,11	3,91
Estacionamiento 43	14,72	0,0024	2,30	4,27
Estacionamiento 44	10,76	0,0018	1,73	3,20
Bodega 15-12	5,40	0,0009	0,85	1,60
Bodega 12-14	12,75	0,0021	2,02	3,73
Bodega 15-16-17	8,06	0,0013	1,25	2,31
Bodega 18-19	5,40	0,0009	0,85	1,60
Bodega 20	3,70	0,0004	0,38	0,71
Bodega 21	3,79	0,0005	0,48	0,89

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ARRECIFE

Abg. Esteban Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Ejército, Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



Bodega 22	3,96	0,0007	0,67	1,24	4,65
Bodega 23	3,62	0,0006	0,58	1,07	4,65
Bodega 24	3,62	0,0006	0,58	1,07	4,65
Bodega 25	5,82	0,001	0,96	1,78	7,60
Bodega 26	2,30	0,0004	0,38	0,71	3,01
Bodega 27	2,30	0,0004	0,38	0,71	3,01
Bodega 28	2,73	0,0005	0,48	0,89	3,62
Bodega 29	5,63	0,0009	0,86	1,60	7,23
Bodega 30	3,58	0,0006	0,58	1,07	4,65
Bodega 31	4,41	0,0007	0,67	1,24	5,65
Bodega 32	4,48	0,0007	0,67	1,24	5,72
Bodega 33	6,81	0,0011	1,06	1,96	8,77
Bodega 34	3,68	0,0006	0,58	1,07	4,75
Bodega 35	3,68	0,0006	0,58	1,07	4,75
Bodega 36	3,56	0,0006	0,58	1,07	4,63
Bodega 37	2,99	0,0005	0,48	0,89	3,88
Bodega 38	2,78	0,0005	0,48	0,89	3,67
Bodega 39	4,34	0,0007	0,67	1,24	5,58
Bodega 40	4,05	0,0007	0,67	1,24	5,29
Bodega 41	3,02	0,0005	0,48	0,89	3,91
Bodega 42	4,18	0,0007	0,67	1,24	5,42
Bodega 43	4,19	0,0007	0,67	1,24	5,43
Bodega 44	4,73	0,0008	0,77	1,42	6,15
Estacionamiento 1	12,36	0,0021	2,02	3,73	16,09
Estacionamiento 2	12,78	0,0021	2,02	3,73	16,51
Estacionamiento 3	13,32	0,0022	2,11	3,91	17,23
Estacionamiento 4	10,34	0,0017	1,63	3,02	13,36
Estacionamiento 5	14,41	0,0024	2,30	4,27	18,68
Estacionamiento 6	16,04	0,0027	2,59	4,80	20,84
Estacionamiento 7	14,66	0,0024	2,30	4,27	18,93
Estacionamiento 8	14,18	0,0024	2,30	4,27	18,45
Estacionamiento 9	15,97	0,0027	2,59	4,80	20,77
Estacionamiento 10	23,18	0,0038	3,65	6,75	29,93
Estacionamiento 11	15,45	0,0026	2,50	4,62	20,07
Estacionamiento 12	12,88	0,0021	2,02	3,73	16,61
Estacionamiento 13	13,91	0,0023	2,21	4,09	18,00
Estacionamiento 14	14,17	0,0024	2,30	4,27	18,44
Estacionamiento 15	15,91	0,0026	2,50	4,62	20,53
Estacionamiento 16	15,94	0,0026	2,50	4,62	20,55
Estacionamiento 17	15,72	0,0026	2,50	4,62	20,34
Estacionamiento 18	11,81	0,002	1,92	3,56	15,37
Estacionamiento 19	10,93	0,0018	1,73	3,20	14,13



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Publica Segunda
Briones, Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

Estacionamiento 20	21,80	0,0036	3,46	3,90	3,90
Estacionamiento 21	13,11	0,0022	2,11	2,912	2,912
Estacionamiento 22	12,17	0,002	1,92	3,95	3,95
Bodega 1	3,04	0,0006	0,77	1,42	1,42
Bodega 2	3,38	0,0006	0,56	1,37	1,37
Bodega 3	3,45	0,0009	0,86	1,50	1,50
Bodega 4	4,68	0,0008	0,77	1,42	1,42
Bodega 5	4,75	0,0008	0,77	1,42	1,42
Bodega 6	5,01	0,0008	0,77	1,42	1,42
Bodega 7	2,27	0,0004	0,38	0,71	0,71
Bodega 8	2,53	0,0004	0,38	0,71	0,71
Bodega 9	2,98	0,0005	0,48	0,89	0,89
Bodega 10	2,90	0,0005	0,48	0,89	0,89
Bodega 45	12,88	0,0021	2,02	3,73	3,73
Departamento A-1	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento B-1	149,30	0,0248	23,81	44,09	193,39
Departamento C-1	142,00	0,0238	22,75	42,13	184,83
Departamento D-1	142,80	0,0237	22,75	42,13	184,93
Departamento A-2	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento B-2	149,30	0,0248	23,81	44,09	193,39
Departamento Suite C-2	101,30	0,0168	16,13	29,86	131,15
Departamento Suite D-2	73,00	0,0126	12,10	22,40	95,40
Departamento Suite E-2	100,00	0,0166	15,94	29,51	129,51
Departamento A-3	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento B-3	149,30	0,0248	23,81	44,09	193,39
Departamento C-3	145,00	0,0241	23,14	42,84	187,84
Departamento D-3	142,80	0,0237	22,75	42,13	184,93
Departamento A-4	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento B-4	149,30	0,0248	23,81	44,09	193,39
Departamento Suite C-4	101,30	0,0168	16,13	29,86	131,15
Departamento Suite D-4	73,00	0,0126	12,10	22,40	95,40
Departamento Suite E-4	100,00	0,0166	15,94	29,51	129,51
Departamento A-5	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento Suite B-5 Norte	72,00	0,012	11,52	21,53	93,53
Departamento Suite B-5 Sur	73,00	0,0121	11,62	21,51	94,51
Departamento C-5	145,00	0,0241	23,14	42,84	187,84
Departamento D-5	142,80	0,0237	22,75	42,13	184,93
Departamento A-6	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento Suite B-6 Norte	72,00	0,012	11,52	21,53	93,53
Departamento Suite B-6 Sur	73,00	0,0121	11,62	21,51	94,51
Departamento Suite C-6	101,30	0,0168	16,13	29,86	131,15
Departamento Suite D-6	73,00	0,0126	12,10	22,40	95,40
Departamento Suite E-6	100,00	0,0166	15,94	29,51	129,51
Departamento A-7	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento Suite B-7 Norte	72,00	0,012	11,52	21,53	93,53
Departamento Suite B-7 Sur	73,00	0,0121	11,62	21,51	94,51
Departamento C-7	145,00	0,0241	23,14	42,84	187,84

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ARRECIFE



Departamento D-7	142,80	0,0237	22,75	42,13	184,93
Departamento A-8	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento Suite B-8 Norte	72,00	0,012	11,52	21,33	93,33
Departamento Suite B-8 Sur	73,00	0,0121	11,62	21,51	94,51
Departamento Suite C-8	101,30	0,0168	16,13	29,86	131,16
Departamento Suite D-8	76,00	0,0126	12,10	22,40	98,40
Departamento Suite E-8	100,00	0,0166	15,94	29,51	129,51
Departamento A-9	115,60	0,0192	18,43	34,13	149,73
Departamento Suite B-9 Norte	72,00	0,012	11,52	21,33	93,33
Departamento Suite B-9 Sur	73,00	0,0121	11,62	21,51	94,51
Departamento Suite C-9	101,30	0,0168	16,13	29,86	131,16
Departamento D-9	176,00	0,0292	28,03	51,91	227,91
Departamento Suite C-10	111,34	0,0185	17,86	32,94	144,28
Departamento Penthouse D-10	205,95	0,0342	32,98	60,99	266,94
TOTALES	6021,34	1,0000	960,00	1777,63	7798,97

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

Estacionamiento 23	0,29
Estacionamiento 24	0,21
Estacionamiento 25	0,20
Estacionamiento 26	0,20
Estacionamiento 27	0,22
Estacionamiento 28	0,21
Estacionamiento 29	0,21
Estacionamiento 30	0,21
Estacionamiento 31	0,21
Estacionamiento 32	0,24
Estacionamiento 33	0,26
Estacionamiento 34	0,20
Estacionamiento 35	0,22
Estacionamiento 36	0,21
Estacionamiento 37	0,25
Estacionamiento 38	0,37
Estacionamiento 39	0,26
Estacionamiento 40	0,22
Estacionamiento 41	0,24
Estacionamiento 42	0,22
Estacionamiento 43	0,24
Estacionamiento 44	0,18
Bodega 11-12	0,09
Bodega 13-14	0,21
Bodega 15-16-17	0,13
Bodega 18-19	0,09
Bodega 20	0,04
Bodega 21	0,05
Bodega 22	0,07
Bodega 23	0,08

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: Noviembre 20-2014

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

AP: P.H. No. 028

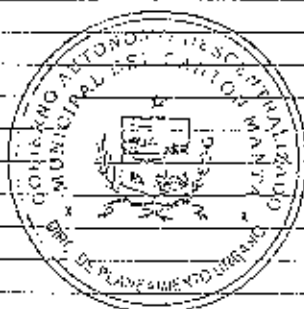
MAK: 20 DE NOVIEMBRE 2014

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

Bodega 24	0,08
Bodega 25	0,10
Bodega 26	0,04
Bodega 27	0,04
Bodega 28	0,06
Bodega 29	0,09
Bodega 30	0,08
Bodega 31	0,07
Bodega 32	0,07
Bodega 33	0,11
Bodega 34	0,06
Bodega 35	0,06
Bodega 36	0,06
Bodega 37	0,06
Bodega 38	0,06
Bodega 39	0,07
Bodega 40	0,07
Bodega 41	0,05
Bodega 42	0,07
Bodega 43	0,07
Bodega 44	0,08
Estacionamiento 1	0,21
Estacionamiento 2	0,21
Estacionamiento 3	0,22
Estacionamiento 4	0,17
Estacionamiento 5	0,24
Estacionamiento 6	0,27
Estacionamiento 7	0,24
Estacionamiento 8	0,24
Estacionamiento 9	0,27
Estacionamiento 10	0,38
Estacionamiento 11	0,26
Estacionamiento 12	0,21
Estacionamiento 13	0,23
Estacionamiento 14	0,24
Estacionamiento 15	0,26
Estacionamiento 16	0,26
Estacionamiento 17	0,26
Estacionamiento 18	0,26
Estacionamiento 19	0,18
Estacionamiento 20	0,36
Estacionamiento 21	0,22
Estacionamiento 22	0,20
Bodega 1	0,08
Bodega 2	0,06
Bodega 3	0,09
Bodega 4	0,08
Bodega 5	0,06
Bodega 6	0,08
Bodega 7	0,04
Bodega 8	0,04
Bodega 9	0,05
Bodega 10	0,05
Bodega 45	0,21



Abg. Segundo
Notario Público Segundo
Mantillas, Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



Departamento A-1	1,92
Departamento B-1	2,48
Departamento C-1	2,36
Departamento D-1	2,37
Departamento A-2	1,92
Departamento B-2	2,48
Departamento Suite C-2	1,68
Departamento Suite D-2	1,26
Departamento Suite E-2	1,66
Departamento A-3	1,92
Departamento B-3	2,48
Departamento C-3	2,41
Departamento D-3	2,37
Departamento A-4	1,92
Departamento B-4	2,48
Departamento Suite C-4	1,68
Departamento Suite D-4	1,28
Departamento Suite E-4	1,66
Departamento A-5	1,92
Departamento Suite B-5 Norte	1,20
Departamento Suite B-5 Sur	1,21
Departamento C-5	2,41
Departamento D-5	2,37
Departamento A-6	1,92
Departamento Suite B-6 Norte	1,20
Departamento Suite B-6 Sur	1,21
Departamento Suite C-6	1,68
Departamento Suite D-6	1,26
Departamento Suite E-6	1,66
Departamento A-7	1,92
Departamento Suite B-7 Norte	1,20
Departamento Suite B-7 Sur	1,21
Departamento C-7	2,41
Departamento D-7	2,37
Departamento A-8	1,92
Departamento Suite B-8 Norte	1,20
Departamento Suite B-8 Sur	1,21
Departamento Suite C-8	1,68
Departamento Suite D-8	1,26
Departamento Suite E-8	1,66
Departamento Suite A-9	1,92
Departamento Suite B-9 Norte	1,20
Departamento Suite B-9 Sur	1,21
Departamento Suite C-9	1,68
Departamento Suite D-9	2,92
Departamento Suite C-10	1,65
Departamento Penthouse D-10	3,42

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Publica Segunda
Manta - Ecuador

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 Borda Cucaón del barrio Unión 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 parques, 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 11 de mayo 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 anterior Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO ARRECIFE

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones de presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, inquilinos a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardas, 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 de 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 estacionamiento de

EDIFICIO ARRECIFE



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

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, 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 malolientes, 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 corresponda al titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

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

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - 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 Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o 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 el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho de presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como tampoco los 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, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno;
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos;
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

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

0
C. Pazola Brindosa Brindosa
Notaría Pública Segunda
Municipio de Manta

EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

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

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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- 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, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

- f) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, de Presidente del Administrador, o de técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los bienes existentes en los bienes comunes;
- g) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- h) 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;
- i) El Administrador por tanto, será responsable ante los propietarios de Copropietarios de comunicar los arrendos y ventas que se efectúan por los copropietarios;
- j) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador;
- k) Lavar los vehículos en los subterreos del Edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionada 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 estacionar en los sitios asignados, es decir, los parques ubicados en la planta baja y el subterreio del Edificio. Queda prohibido a los chófers, 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 subterreos de parques, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso de bocina o alarmas en los parques.

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

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

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

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

EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

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

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

- 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 petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- 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 somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

Ang. Patricia Mendoza Beltrones
Notaria Pública Segunda
Firmado: [Firma]

EDIFICIO ARRECIFE

- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerse al Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias, y,
- l) Las 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 al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada día o fracción de mes decurrido 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 en todo lo relacionado 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.

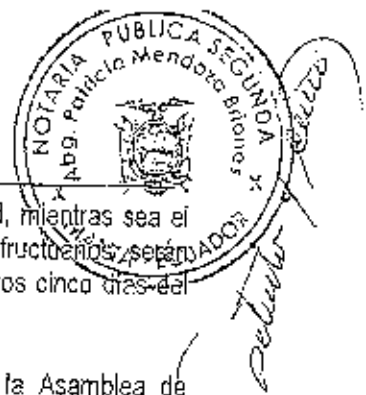
Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados de condominio, energía eléctrica para las áreas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

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparen el 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

EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el 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
Notaría Pública Segunda
Montevideo - Uruguay

EDIFICIO ARRECIFE

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

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

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

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con fecha y día, en los que se indique la anticipación a la fecha de reunión, en la que constará el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 45.- REPRESENTACIÓN.- 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.

EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

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



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

- 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;
- Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- 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;
- 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;
- Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- 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;
- Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

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

Abg. Patricia Mendoza Arbones
Notaria Pública Segunda
Quito - 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. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENDICION.- El Directorio General deberá aceptar las rendiciones 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 últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin 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 dará una segunda convocatoria, la que podrá realizarse una vez que hayan transcurrido el menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

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

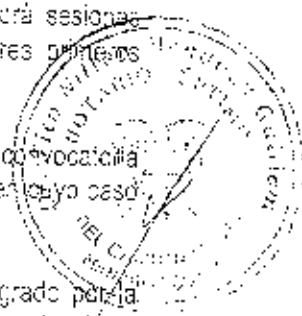
Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General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

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevarán las firmas autógrafas de 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 o informes que le presentare la Administración;



Abg. Patricia Blázquez Briones
Notaría Pública, o Seguros
Patricia Blázquez

EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir 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 Mendiola Briones
Notaría Pública Segunda
Quito - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

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

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes, en 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 usuales y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que 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 causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los límites y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y cobreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prudente y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias

EDIFICIO ARRECIFE



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

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrata 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 Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Ecuador

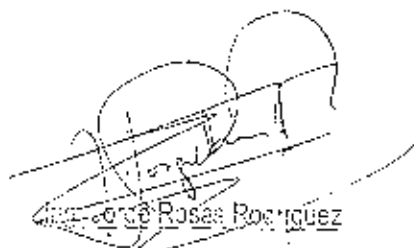
EDIFICIO ARRECIFE

CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 53.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá someterse 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 de inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, inscritos en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

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


Jorge Rosas Rodriguez

RESPONSABLE TECNICO

REG. PROF. 01-13-253



2
Ing. Patricia Mercedes Arango
Abogada Pública Segundo
Manta - Ecuador



adquiere en virtud de este contrato.- **DECIMA.- ACEPTACIÓN.-** Las partes contratantes, por sus propios derechos y estando presentes, y por así convenir a sus intereses dicen: Que aceptan esta escritura en todas y cada una de sus partes, sin tener que formular observación o reclamo alguno, ni en el presente ni en el futuro. Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y eficacia de esta clase de instrumento.- Ab LOURDES PATRICIA DELGADO LEON Mat NO. 13-1998-70 F.A.M. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE .-



MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS
C.C.NO. 091202769-5

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

LUIS ALFREDO AVEIGA GARCIA
C.C.NO.130092770-2



EL NOTARIO

Dr. Tito Milton Mendoza Guillen
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER
TESTIMONIO, SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA
MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-



A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Tito Nilton Mendoza Guillem".

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

