EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

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

Acta de Inscripción

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL
Número de Tomo:
Folio Inicial: 0
Número de Inscripción: 6
Folio Final: 0
Número de Repertorio: 1617
Periodo: 2020
Fecha de Repertorio: viernes, 10 de julio de 2020

1.- Fecha de Inscripción: viernes, 10 de julio de 2020 16:04

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	0702095027	SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	0702502022	MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Nombre del Cantón: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 de junio de 2020
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
Afiliado a la Cámara: ☐ Plazo :

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

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1112420000	22/03/2018 14:23:32	65916	462M2	LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Un lote de terreno, signado con el Número VEINTE, de la Manzana número SIETE, de la Urbanización "MANTA DOS MIL", ubicada en el Sitio Barbasquillo, del Cantón Manta, de la Provincia Manabí y que tiene los siguientes linderos y medidas: FRENTE: dieciséis metros cincuenta centímetros y Calle dos. ATRAS; dieciséis metros cincuenta centímetros y áreas verdes: ESTE: veintiocho metros y lote diecinueve: OESTE: veintiocho metros y lote veintiuno.- SUPERFICIE TOTAL: CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE.
Dirección del Bien: URBANIZACION MANTA DOS MIL
Superficie del Bien: 462M2
Solvencia: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1112420001	10/07/2020 16:18:04	73894		DEPARTAMENTO 001	Urbano

Linderos Registrales:

3.1. PLANTA BAJA:
Ubicado sobre el nivel +0,36 del edificio sobre el cual se ha planificado un Departamento enumerado como 001 (planta baja); más las respectivas áreas comunes de circulacion vétical y horizontal.
3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 Planta Baja (255,49m2)
Se encuentra planificado de estudio, sala, comedor, cocina, baño social, cuatro dormitorios, tres baños, poch, lavandería y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 101, Departamento 102, espacio aéreo, Departamento 103, cubierta Planta Alta en 255,49m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 255,49m2
Por el Norte: lindera con área comunal retiro, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,65m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,40m.
Por el Sur: lindera con área comunal retiro en 15,65m.
Por el Este: lindera con área comunal retiro, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,75m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 16,60m.
Por el Oeste: lindera con área comunal retiro y terreno particular, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 8,40m.
Área: 255,49m2.

área neta; 255,49m2, alicuota; % 0,441, área de terreno; 203,74m2, área común; 108,79m2, área total; 364,28m2
Dirección del Bien: Urbanizacion Manta Dos mil

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1112420002	10/07/2020 16:21:04	73895		DEPARTAMENTO 101	Urbano

Linderos Registrales:

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:
Ubicado sobre el Nivel +3,31 del edificio sobre el cual se ha planificado (3) tres Departamentos designados como 101, 102 y 103 Planta alta; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 Planta Alta (46,10m2)
Se encuentra planificado una suite y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 201 planta alta en 46,10m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 46,10m2
Por el Norte: lindera con área común, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,90m.
Por el Sur: lindera con Departamento 102 planta alta en 5,50m.
Por el Este: lindera con corredor hacia área comunal retiro en 9,20m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 103 y Departamento 102, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en línea inclinada en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,65m.
Área: 46,10m2.
área neta; 46,10m2, alicuota% 0,080, área de terreno; 36,96m2, área común; 19,74, área total; 65,84
Dirección del Bien: Urbanizacion Manta Dos mil

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1112420003	10/07/2020 16:24:10	73896		DEPARTAMENTO 102	Urbano

Linderos Registrales:

3.2.2.- DEPARTAMENTO 102 Planta Alta (65,55m2)
Se encuentra planificado: de sala, comedor, cocina, lavandería, dos dormitorios y un baño y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con cubierta de edificio y Departamento 202 planta alta en 65,55m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 65,55m2
Por el Norte: lindera con área común, Departamento 101 y Departamento 103, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 6,05m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal retiro, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 6,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,30m.
Por el Este: lindera con corredor hacia área comunal retiro en 3,30m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia cubierta inaccesible, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en línea inclinada en 0,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,95m.
Área: 65,55m2.
área neta; 65,55, alicuota 0,113 %, área de terreno; 52,21m2, área común; 27,88m2, área total; 93,43m2.
Dirección del Bien: Urbanizacion Manta Dos Mil

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1112420004	10/07/2020 16:26:53	73897		DEPARTAMENTO 103	Urbano

Linderos Registrales:

3.2.3.- DEPARTAMENTO 103 planta alta (71,65m2)
Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, dos dormitorios y un baño y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 201, Departamento 202 y área común planta alta en 71,65m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 y área comunal retiro en 71,65m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia área comunal retiro en 7,10m.

Por el Sur: lindera con Departamento 102 en 6,05m
Por el Este: lindera con Departamento 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 8,85m., desde este punto gira hacia el Oeste en línea inclinada en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m. desde este punto gira hacia el Este en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,25m
Área: 71,65m2.
área neta; 71,65m2, alicuota; 0,124%, área de terreno; 57,29m2, área común; 30,58, área total; 102,23m2
Dirección del Bien: Urvanizacion Manta Dos Mil

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1112420005	10/07/2020 16:30:43	73898		DEPARTAMENTO 201	Urbano

Linderos Registrales:

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:
Ubicado sobre el Nivel +6,20 del edificio sobre el cual se ha planificado (2) dos Departamentos designados como 201 y 202 Planta alta; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 201 Planta Alta (70,94m2)
Se encuentra planificado: de sala, comedor, cocina, lavandería, balcón dos dormitorios y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 70,94m2
Por abajo: lindera con Departamento 101, Departamento 103 y área común Planta Baja en 70,94m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia área comunal planta baja, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,75m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal planta baja y área común, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,65m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,95m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m.
Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal retiro, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,95m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,60m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 202 en 8,85m.
Área: 70,94m2.
área neta; 70,95, alicuota; 0,123%, área de terreno; 56,83m2, área común; 30,34m2, área total; 101,28m2.
Dirección del Bien: Urbanización Manta Dos Mil

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1112420006	10/07/2020 16:33:32	73899		DEPARTAMENTO 202	Urbano

Linderos Registrales:

3.2.2.- DEPARTAMENTO 202 planta alta (69,08m2)
Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, lavandería, balcón dos dormitorios y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos
Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 69,08m2
Por abajo: lindera con Departamento 102 y Departamento 103 en 69,08m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia área comunal planta baja en 4,95m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal planta baja en 5,95m
Por el Este: lindera con Departamento 201 en 13,00m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 8,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,60m.
Área: 69,08m2.
área neta; 69,08m2, alicuota; 0,119%, área de terreno; 54,98m2, área común; 29,36, área total; 98,44m2
Dirección del Bien: Urbanización Manta Dos Mil

5.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL: del Edificio NAPOLI, inmuebe consistente en un lote de terreno, signado con el número Veinte de la Manzana Siete, de la Urbanización Manta Dos Mil, ubicado en el Sitio Barbasquillo del Cantón Manta, con un area total de 462M2.

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
Número de Tomo:
Número de Inscripción: **6**
Número de Repertorio: **1617**
Fecha de Repertorio: viernes, 10 de julio de 2020

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL
Folio Inicial: 0
Folio Final: 0
Periodo: 2020

Lo Certifico:

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2020 **Número de Inscripción: 6**
Número de Repertorio: 1617

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

1.- Con fecha Diez de Julio de Dos Mil Veinte queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 6 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0702095027	SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA	PROPIETARIO
0702502022	MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 202	1112420006	73899	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 201	1112420005	73898	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 103	1112420004	73897	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 102	1112420003	73896	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101	1112420002	73895	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 001	1112420001	73894	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1112420000	65916	PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES
Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL
Fecha : 10-jul./2020
Usuario: hugo_mera
Revision / Inscripción por: HUGO STALIN MERA CHAVEZ

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, viernes, 10 de julio de 2020

N7V3ZIOK1C9THWB

2020	13	08	05	P00823

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO
"NAPOLI"
QUE OTORGA:
EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA;
A FAVOR DE
MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO Y SOLORZANO RIZZO
JEANNINA ALEXANDRA
CUANTIA: INDETERMINADA
(DI 2 COPIAS)
J.B.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los diez (10) días de junio del año dos mil veinte, ante mí DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura Los cónyuges **MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO Y SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA,** de estado civil casados entre sí, portadores de las cédulas de ciudadanía números cero, siete, cero, dos, cinco, cero, dos, cero, dos, guion dos (070250202-2) y cero, siete, cero, dos, cero, nueve, cinco, cero, dos, guion siete (070209502-7), por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada, con domicilio en Urb. Manta 2000, Mz 7 lote 20, Manta, teléfono: 0993258246; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y

resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana; hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autorizan se verifiquen en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan a esta escritura como documentos habilitante. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente.- "**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase autorizar e incorporar una de Declaratoria de Propiedad Horizontal contenida en las cláusulas que se estipulan a continuación: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Al otorgamiento de esta escritura comparecen Los cónyuges **MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO Y SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA,** de estado civil casados entre sí, portadores de las cédulas de ciudadanía números 070250202-2 y 070209502-7, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada, mayor de edad y legalmente capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA.-ANTECEDENTES: UNO)** Los cónyuges **MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO Y SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA,** son propietarios de un bien inmueble consistente en un lote de terreno, signado con el Número VEINTE, de la Manzana número SIETE, de la Urbanización "MANTA DOS MIL", ubicada en el Sitio Barbasquillo, del Cantón Manta, de la Provincia Manabí y que tiene

los siguientes linderos y medidas: **FRENTE:** Dieciséis metros cincuenta centímetros y Calle dos. **ATRAS;** Dieciséis metros cincuenta centímetros y áreas verdes: **ESTE:** Veintiocho metros y lote diecinueve: **OESTE:** Veintiocho metros y lote veintiuno.- **SUPERFICIE TOTAL:** CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE. Bien inmueble adquirido mediante Compraventa celebrada en la Notaria Primera de Manta el 07 de agosto del 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de agosto del 2002, cuyos demás antecedentes y observaciones constan detalladas en la Ficha Registral – Bien Inmueble No. 65916 que se adjunta como habilitante. **DOS.-** Mediante Resolución Ejecutiva N° MAT-2020-ALC-014 DE APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO **"NAPOLI"**, de veintisiete de enero de dos mil veinte, mediante la cual Resuelve: **Primero.-** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"NAPOLI",** de propiedad de los cónyuges DIEGO REMIGIO MORA ZAMBRANO Y JEANNINA SOLORZANO RIZZO, cuyo bien se encuentra ubicado en el Lote 20 de la manzana número 7 de la Urbanización Manta Dos Mil, ubicado en el Sitio Barbasquillo, del cantón Manta, de la Provincia de Manabí. Con clave catastro #1-11-24-20-000 que posee un área de 462,00m2. **Segundo.-** Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Control Territorial, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera y Procuraduría Sindica, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin de que se de cumplimiento en base a los informe emitidos para este Gobierno Municipal. **Tercero:** Notifíquese con esta Resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para su respectiva inscripción y a la parte interesada. **CLAUSULA TERCERA: DECLARATORIA DE**

PROPIEDAD HORIZONTAL.- Con los antecedente expuesto Los cónyuges **MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO Y SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA,** por sus propios y personales derechos, en sus calidades de Administradores, únicos y exclusivos propietarios, DECLARAN Y SOMETEN bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble identificado con la Clave Catastral número uno, guion once guion veinticuatro guion veinte guion cero cero cero (1-11-24-20-000), mencionado en las cláusulas precedentes en el cual se ha edificado el Edificio **"NAPOLI"**, ubicado en el Lote 20 de la manzana número 7 de la Urbanización Manta Dos Mil, ubicado en el Sitio Barbasquillo, del cantón Manta, de la Provincia de Manabí, cuyos linderos generales se han anotado anteriormente. **CLAUSULA CUARTA: REGLAMENTO INTERNO.-** La presente Declaratoria de Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento del Edificio **"NAPOLI"**, que para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente escritura. **CLAUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se protocolizan y forman parte integrante de esta escritura pública los siguientes documentos: **UNO.-** Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal. **DOS.-** Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio **"NAPOLI"**. **TRES.-** Cuadro de Alícuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de Linderos del Edificio **"NAPOLI"**. **CUATRO**.- Un juego completo de planos debidamente aprobados por el Municipio de Manta. **CINCO.-** Reglamento Interno del Edificio **"NAPOLI"**. **CLAUSULA SEXTA: GASTOS.-** Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad será de cuenta de los comparecientes. **CLAUSULA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes aceptan todas las cláusulas precedentes, por ser legales.

CLAUSULA OCTAVA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.- Los complacientes se autorizan para que por sí, o por interpuesta persona pueda inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad correspondiente. Usted Señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo necesarias a la plena eficacia de esta escritura, cuya cuantía es indeterminada.- (Firmado) Abg. Elvis Rivadeneira Montenegro, portador de la matricula profesional número trece guion dos mil dieciocho guion ciento ochenta y ocho (13-2018-188) del Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) Sr. Mora Zambrano Diego Remigio
c.c. 070250202-2

f) Sra. Solorzano Rizzo Jeannina Alexandra
c.c. 070209502-7

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

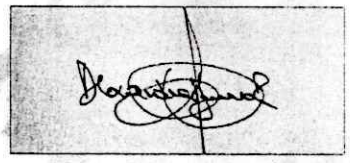
PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0702095027

Nombres del ciudadano: SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO (CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 20 DE ABRIL DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO

Fecha de Matrimonio: 29 DE AGOSTO DE 1997

Nombres del padre: SOLORZANO GUILLERMO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: RIZZO JEANNINA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE ABRIL DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

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

Información certificada a la fecha: 10 DE JUNIO DE 2020
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 201-316-72449

201-316-72449

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

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA
No. 070209502-7
APELLIDOS Y NOMBRES
SOLORZANO RIZZO
JEANNINA ALEXANDRA
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
PEDRO CARBO (CONCEPCION
FECHA DE NACIMIENTO 1974-04-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
DIEGO REMIGIO
MORA ZAMBRANO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN INGENIERA
E2343V3222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SOLORZANO QUILLERMO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
RIZZO JEANNINA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-04-24
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-04-24

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019
CNE

0008 F
JUNTA No.
0008 - 107
CERTIFICADO No.
0702095027
CÉDULA No.

SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: MANABI
CANTÓN: MANTA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
PARROQUIA: SAN MATEO
ZONA:

ELECCIONES
SECCIONALES Y CPCCS
2019

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

0702095027

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a 10 JUN 2020

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0702502022

Nombres del ciudadano: MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/EL ORO/MACHALA/MACHALA

Fecha de nacimiento: 21 DE ENERO DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.MECANICO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SOLORZANO R JEANNINA ALEXANDRA

Fecha de Matrimonio: 29 DE AGOSTO DE 1997

Nombres del padre: MORA REMIGIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ZAMBRANO ENITA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE JUNIO DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 10 DE JUNIO DE 2020
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 202-316-72463

202-316-72463

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

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

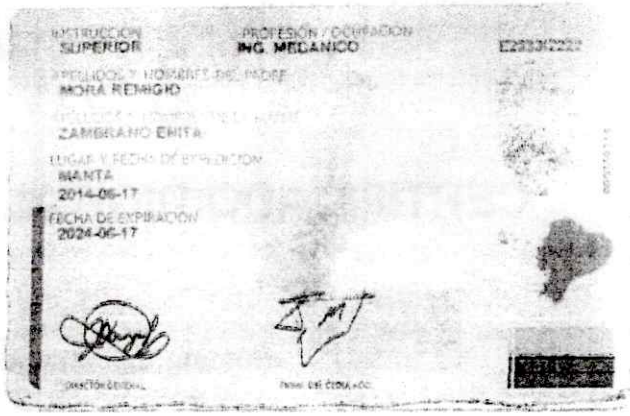
REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

070250202-2

CIUDADANA
MORA ZAMBRANO
DIEGO REMIGIO

LUGAR DE NACIMIENTO
EL ORO
MACHALA
MACHALA

FECHA DE NACIMIENTO 1970-01-21
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
JEANNINA ALEXANDRA
SOLORZANO R



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ING. MECANICO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MORA REMIGIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ZAMBRANO ENITA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-06-17

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-06-17

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019

0004 M
JUNTA No.

0004 - 132
CERTIFICADO No.

0702502022
CÉDULA No.

MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA MANABI

CANTON MANTA

CIRCUNSCRIPCION 1

PARROQUIA SAN MATEO

ZONA

ELECCIONES
SECCIONALES Y CPCCS
2019

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

0702502022

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a 10 JUN 2020

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

OFICIO MTA-2020-SG-240
Manta, 3 de febrero de 2020

Señores
Diego Remigio Mora Zambrano
Jeannina Solórzano Rizzo
Presente

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

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinente, notifico Resolución Ejecutiva No. MTA-2020-ALC-014 debidamente firmado por el Ab. Agustín Intriago, Alcalde de Manta de la Propiedad Horizontal del edificio "NAPOLI" de propiedad de los conyugues Diego Remigio Zambrano y Sra. Jeannina Solorzano Rizzo.

Sin otro particular, suscribo.
Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

Elaborado por:	Lic. Gabriela Delgado, Analista de Secretaria General
Entregado por:	Lic. María Gladys Zavala, Coordinadora de Despacho, febrero 3 de 2020
Tramite:	NOTIFICACIÓN

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2020-ALC-014

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"... Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. - Autorización administrativa preliminar. - Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble

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

Que *la SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "… Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los Propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, Adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. Al área de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino…"*

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

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

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

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

Que Mediante Memorando Nro. MAT-DACPM-2020-079 de fecha 16 de enero de 2020, suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, informa lo siguiente: *"(...)* ***1.-*** *ANTECEDENTES. De acuerdo a la Escritura de Compraventa autorizada en la Notaría Primera de Manta el 07 de agosto de 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 27 de agosto del 2002, los conyugues* señor *DIEGO REMIGIO MORA ZAMBRANO y SEÑORA JEANNINA SOLORZANO RIZZO adquirieron un predio de 462,00m2 Ubicado en la calle 2 de la Urbanización Manta 2000, lote 20 de la Manzana 7 con Código Catastral #1-11-24-20-000 y posee la ficha Registral- bien inmueble #65916, la misma que en su parte pertinente señala lo siguiente:*
...´´SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE GRAVAMEN...´´.
Sobre este predio los propietarios han construido el edificio NAPOLI para cuyo efecto obtuvo los permisos respectivos. Es importante destacar que, en la inspección visual al edificio, se constató que este no presenta inconvenientes técnicos de ninguna índole.

2.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO NAPOLI:
El edificio se compone de tres plantas distribuidas en: Planta baja con 1 departamento; primera planta alta con 3 departamentos, segunda planta con 2 departamentos, más sus respectivas áreas comunes.
3.-AREAS GENERALES DEL EDIFICIO NAPOLI: área total del terreno: 462,00m2, área total de construcción: 825,50m2, área neta vendible 578,81m2, área comunal: 246,69m2.

4.-CONCLUSION:
Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª .-De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, y se determina que de acuerdo a lo que señala el artículo 4° del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y por sus consideraciones técnicas, el EDIFICIO NAPOLI se constituye específicamente en un ***conjunto de viviendas (departamentos)****. Con estos antecedentes, desde el punto de vista técnico es factible lo requerido por el señor DIEGO REMIGIO MORA ZAMBRANO (...)".*

Que considerando el **informe técnico** señalado en líneas que anteceden, el cual certifica pertinente atender lo requerido por los cónyuges **DIEGO REMIGIO MORA ZAMBRANO y SEÑORA JEANNINA SOLORZANO RIZZO**, por cumplirse con los parámetros técnicos que se estipulan dentro de nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano y por reunir los requisitos exigidos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón Manta; esta Procuración Síndica, **sugiere** Señor alcalde que, en su calidad de máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, dicte el Acto Administrativo, disponiendo que se protocolice la resolución de "declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal" del "EDIFICIO NAPOLI" de propiedad de los Cónyuges DIEGO REMIGIO MORA ZAMBRANO y SEÑORA JEANNINA SOLORZANO RIZZO, cuyo bien se encuentra ubicado en el lote 20 de la manzana número 7 de la Urbanización Manta Dos mil, situado en el sitio Barbasquillo, del Cantón Manta, de la Provincia de Manabí, para efectos de ***uso de conjunto de viviendas (departamentos)***, con clave catastral # 1-11-24-20-000 que posee un área de 462,00m2.

El presente informe jurídico reúne los elementos y requisitos exigidos en el artículo 122 y 124 del COA, observando el alcance del mismo, de conformidad con lo que permite el Art.123 de la norma Ibidem.

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

RESUELVE

Primero. - Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "**NAPOLI**", de propiedad de los cónyuges DIEGO REMIGIO MORA ZAMBRANO y SEÑORA JEANNINA SOLORZANO RIZZO, cuyo bien se encuentra Ubicado en el Lote 20 de la manzana número 7 de la Urbanización Manta Dos mil, ubicado en el sitio Barbasquillo, del cantón Manta, de la Provincia de Manabí. Con clave catastral # 1-11-24-20-000 que posee un área de 462,00m2.

Segundo. - Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Control Territorial; Avalúo, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera y Procuraduría Síndica, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento en base a los informes emitidos para esté Gobierno Municipal.

Tercero: Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para su respectiva inscripción y a la parte interesada.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veinte y siete días del mes de enero del dos mil veinte.

AB. AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DE MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:
911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
Entre Calle 11 y 12
Teléfono: 2621777 – 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
0000517

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

C.I / R.U.C.:	0702502022
NOMBRES:	MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO Y SRA.
RAZON SOCIAL:	
DIRECCION:	MANTA 2000 CALLE 2 MZ-7 L-20

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCION PREDIO:

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

REGISTRO DE PAGOS	DESCRIPCION	
NUMERO DE PAGO: 0517 **CAJA:** VERONICA CUENCA VINCES **FECHA DE PAGO:** 03/06/2020 14:26:14	IMPUESTO PREDIAL INTERESES DESCUENTO EMISION	3.00
	TOTAL A PAGAR	**$ 3.00**

AREA DE SELLO

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

VALIDO HASTA EL 03 DE SEPTIEMBRE DEL 2020

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 062020-014208

N° ELECTRÓNICO : 204689

Fecha: *2020-06-02*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-11-24-20-000

Ubicado en: CALLE 2 MZ-7, L-20

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 462 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0702502022	MORA ZAMBRANO-DIEGO REMIGIO
0702095027	SOLORZANO RIZZO-JEANNINA ALEXANDRA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	73,319.40
CONSTRUCCIÓN:	124,185.00
AVALÚO TOTAL:	197,504.40

SON: CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUATRO DÓLARES 40/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA AVALÚOS CATASTROS Y REGISTROS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

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

Fecha de expiración: jueves 02 julio 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)

11422235MRGPS

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

N° 062020-014175
Manta, lunes 01 junio 2020

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO** con cédula de ciudadanía No. **0702502022.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA TESORERÍA

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 01 agosto 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)

1141898HZDURE

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

N° 062020-014234

Manta, martes 02 junio 2020

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-11-24-20-000 perteneciente a MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO con C.C. 0702502022 Y SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA con C.C. 0702095027 ubicada en CALLE 2 MZ-7, L-20 BARRIO MANTA 2000 PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $197,504.40 CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUATRO DÓLARES 40/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 02 julio 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)
114248MXBNQ61
Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web https://portalciudadano.manta.gob.ec opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2020-06-01
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : VILLARROEL TAPIA WILIAN ALVINO
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20001453 certifico hasta el día 2020-06-01, la Ficha Registral Número: 65916.

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

MANTA ALCALDÍA

Este documento está firmado electronicamente

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días. Exepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Puede verificar la validez de este documento ingresando a www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 2 9 9 6 R Y K M 7 8 B

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Ficha Registral-Bien Inmueble
65916

Certificado de Solvencia

nforme a la Orden de Trabajo: WEB-20001453
ertifico hasta el día 2020-06-01:

INFORMACION REGISTRAL

ódigo Catastral/Indentif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXX
echa de Apertura: jueves, 22 marzo 2018
formación Municipal:
rección del Bien: URBANIZACION MANTA DOS MIL

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: MANTA

NDEROS REGISTRALES:

n lote de terreno, signado con el Número VEINTE, de la Manzana número SIETE, de la Urbanización "MANTA DOS MIL", ubicada en el Sitio arbasquillo, del Cantón Manta, de la Provincia Manabí y que tiene los siguientes linderos y medidas: FRENTE: dieciséis metros cincuenta entímetros y Calle dos. ATRAS; dieciséis metros cincuenta centímetros y áreas verdes: ESTE: veintiocho metros y lote diecinueve: OESTE: eintiocho metros y lote veintiuno.- SUPERFICIE TOTAL: CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE.
OLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

ESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2014 martes, 27 agosto 2002	18345	18353

OVIMIENTOS REGISTRALES:

egistro de : COMPRA VENTA
/ 1] COMPRA VENTA
nscrito el: martes, 27 agosto 2002
ombre del Cantón: MANTA
ficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
antón Notaría: MANTA
echa de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 agosto 2002
echa Resolución:

Número de Inscripción : 2014
Número de Repertorio: 3871
Folio Inicial: 18345
Folio Final : 18345

-Observaciones:
OMPRAVENTA, relacionada con un lote de terreno, signado con el Número veinte, de la Manzana Número siete, de la Urbanización "MANTA OS MIL", ubicada en el Sitio Barbasquillo, del Cantón Manta, de la Provincia de Manabí y que tiene los siguientes linderos y medidas: FRENTE: eciséis metros cincuenta centímetros y Calle dos.-ATRAS: dieciséis metros cincuenta centímetros y áreas verdes: ESTE: veintiocho metros y lote ecinueve: OESTE: veintiocho metros y lote veintiuno.- SUPERFICIE TOTAL: (462,00 CUATROCIERTOS SESENTA Y DOS 00/100 METROS UADRADOS APROXIMADAMENTE. Prohibicon de subdividir .Los compradores declaran que conocen y aceptan que los lotes de terrenos de la rbanización Manta Dos Mil fueron concebidos y construidos de acuerdo a estudios y normas técnicas que obligan a guardar siempre las xtensiones y superficies claramente determinadas en la clausula tercera, por lo cual se prohíbe expresamente subdividir vender o gravar por artes .

.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA VIAS PUERTOS Y AEROPUERTOS SOCIEDAD ANONIMA VIPA		MANTA

OTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
Total Inscripciones>>	1

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

ADINA EN BLANCO

EDIFICIO NAPOLI

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

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ADINA EN BLANCO

AGOSTO 2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

1.- DEFINICION DE TERMINOS
2.- DATOS GENERALES
3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO
4.- INFORMACION PARA EL PROCESO
5.- CUADRO DE ALICUOTAS
6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
7.- REGLAMENTO INTERNO
8.- PLANOS

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el condominio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de construcción del condominio, incluyendo las terrazas accesibles.

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:
Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los locales y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del condominio.
Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:
Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada departamento, patio y/o estacionamiento la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:
Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

a) El terreno en el qué se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
c) La estructura o elementos resistentes del edificio.
d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
f) Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
h) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable y el sistema hidroneumático de piscina.
i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.
l) Área de ocupación del tanque de gas

1.7.- CUOTA DE TERRENO:
Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local y/o Departamento para efectos de tributación y copropiedad.

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

1.8.- VALOR DEL LOCAL:
Representa el costo total del local y/o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los Departamentos del edificio.

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:
El señor MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO y la señora, SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA son propietarios del "**EDIFICIO NAPOLI**", el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:
El terreno de propiedad de MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO y SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA en el que se encuentra implantado el "**EDIFICIO NAPOLI**" posee la clave catastral 1-11-24-20-000 y corresponde al lote 20 de la manzana -7- de la urbanización MANTA 2000, se encuentra ubicado en la calle dos de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta y de acuerdo al certificado Ficha Registral – Bien Inmueble 65916 emitida por el Registro de la Propiedad de Manta el 18 de febrero de 2019 se encuentra libre de gravamen y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente:	16,50m.- lindera calle 2
Atrás:	16,50m.- lindera áreas verdes
Costado Derecho:	28,00m.- lindera lote 19
Costado Izquierdo:	28,00m.- lindera lote 21
Área:	462,00 m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:
El edificio se compone de tres plantas que son: Planta Baja, Primera Planta Alta y Segunda Planta Alta y de las áreas comunes de circulación peatonal, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio gris y vidrio blanco
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa Hormigón Armado
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS:

3.1.- PLANTA BAJA:
Ubicado sobre el Nivel +0,36 del edificio sobre el cual se ha planificado un Departamento enumerado como 001 (planta baja); más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.
3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 Planta Baja (255,49m2)

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

Se encuentra planificado de estudio, sala, comedor, cocina, baño social, cuatro dormitorios, tres baños, poch, lavandería y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 101, Departamento 102, espacio aéreo, Departamento 103, cubierta Planta Alta en 255,49m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 255,49m2
Por el Norte: lindera con área comunal retiro, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,65m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,40m.
Por el Sur: lindera con área comunal retiro en 15,65m.
Por el Este: lindera con área comunal retiro, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,75m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 16,60m.
Por el Oeste: lindera con área comunal retiro y terreno particular, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 8,40m.
Área: **255,49m2.**

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:
Ubicado sobre el Nivel +3,31 del edificio sobre el cual se ha planificado (3) tres Departamentos designados como 101, 102 y 103 Planta alta; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 Planta Alta (46,10m2)
Se encuentra planificado una suite y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 201 planta alta en 46,10m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 46,10m2
Por el Norte: lindera con área común, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,90m.
Por el Sur: lindera con Departamento 102 planta alta en 5,50m.
Por el Este: lindera con corredor hacia área comunal retiro en 9,20m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 103 y Departamento 102, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en línea inclinada en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,65m.
Área: **46,10m2.**

3.2.2.- DEPARTAMENTO 102 Planta Alta (65,55m2)
Se encuentra planificado: de sala, comedor, cocina, lavandería, dos dormitorios y un baño y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con cubierta de edificio y Departamento 202 planta alta en 65,55m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 Planta Baja en 65,55m2
Por el Norte: lindera con área común, Departamento 101 y Departamento 103, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 6,05m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal retiro, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 6,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,30m.
Por el Este: lindera con corredor hacia área comunal retiro en 3,30m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia cubierta inaccesible, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en línea inclinada en 0,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,95m.
Área: **65,55m2.**

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

3.2.3.- DEPARTAMENTO 103 planta alta (71,65m2)
Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, dos dormitorios y un baño y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 201, Departamento 202 y área común planta alta en 71,65m2
Por abajo: lindera con Departamento 001 y área comunal retiro en 71,65m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia área comunal retiro en 7,10m.
Por el Sur: lindera con Departamento 102 en 6,05m
Por el Este: lindera con Departamento 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 8,85m., desde este punto gira hacia el Oeste en línea inclinada en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m. desde este punto gira hacia el Este en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,25m
Área: **71,65m2**.

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:
Ubicado sobre el Nivel +6,20 del edificio sobre el cual se ha planificado (2) dos Departamentos designados como 201 y 202 Planta alta; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 201 Planta Alta (70,94m2)
Se encuentra planificado: de sala, comedor, cocina, lavandería, balcón dos dormitorios y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 70,94m2
Por abajo: lindera con Departamento 101, Departamento 103 y área común Planta Baja en 70,94m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia área comunal planta baja, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,75m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal planta baja y área común, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,65m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,95m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m.
Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal retiro, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,95m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,60m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 202 en 8,85m.
Área: **70,94m2**.

3.2.2.- DEPARTAMENTO 202 planta alta (69,08m2)
Se encuentra planificado de sala, comedor, cocina, lavandería, balcón dos dormitorios y dos baños y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos
Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 69,08m2
Por abajo: lindera con Departamento 102 y Departamento 103 en 69,08m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia área comunal planta baja en 4,95m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal planta baja en 5,95m
Por el Este: lindera con Departamento 201 en 13,00m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 8,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,60m.
Área: **69,08m2**.

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)
PLANTA BAJA	+0,36	255,49	206,51	462,00
1° PLANTA ALTA	+3,31	183,30	32,26	215,56
2ª PLANTA ALTA	+6,20	140,02	7,92	147,94
TOTALES		578,81	246,69	825,50

4.1.- AREAS GENERALES:

4.1.1. Área Total de terreno: 462,00m2

4.1.2. Total de construcción: 825,50m2

4.1.3. Total de Área Común: 246,69m2

4.1.4. Área Neta Vendible: 578,81m2.

Dr. Diego Cevallos Borrero Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
EDIFICIO NAPOLI					
PLANTA BAJA DPTO. 001	255,49	0,441	203,74	108,79	364,28
1ª PLANTA ALTA DPTO. 101	46,10	0,080	36,96	19,74	65,84
1ª PLANTA ALTA DPTO. 102	65,55	0,113	52,21	27,88	93,43
1ª PLANTA ALTA DPTO. 103	71,65	0,124	57,29	30,58	102,23
2ª PLANTA ALTA DPTO. 201	70,94	0,123	56,83	30,34	101,28
2ª PLANTA ALTA DPTO. 202	69,08	0,119	54,98	29,36	98,44
TOTALES=	578,81	1,000	462,00	246,69	825,50

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 001	44,14
DEPARTAMENTO 101	7,96
DEPARTAMENTO 102	11,32
DEPARTAMENTO 103	12,38
DEPARTAMENTO 201	12,26
DEPARTAMENTO 202	11,93

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO NAPOLI INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el edificio denominado "EDIFICIO NAPOLI", está compuesto de solar y una edificación tipo departamentos, que se levanta en el lote No 20 de la urbanización Manta 2000, ubicado en la Urbanización MANTA 2000 de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja, La primera planta alta y segunda planta alta con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente y/o esporádica.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "EDIFICIO NAPOLI", celebrada el día ... de ... del 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO NAPOLI"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO. - El Reglamento Interno de Copropiedad del "EDIFICIO NAPOLI", 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 del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el edificio.

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO NAPOLI. - El edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres plantas. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El condominio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios y además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS. - Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos 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 o la persona a quien el propietario lo cediere 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.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "EDIFICIO NAPOLI", podrán usar su departamento 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.

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 NAPOLI", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en 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 Muy Ilustre 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, 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 TITULO, 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 dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, departamentos, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del edificio;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, 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.

Dr. Diego Chamorro Pesantez NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "EDIFICIO NAPOLI", las áreas de circulación exterior, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado y circulación.

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 NAPOLI", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.
Los bienes comunes del "EDIFICIO NAPOLI", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el 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 NAPOLI", 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;

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el edificio;
o) El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
p) Utilizar los bienes comunes del edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
q) Lavar los vehículos en los patios del edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LAS ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, y mantenimiento será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.
El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del edificio.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.
Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del edificio.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

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.
Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.
Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

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

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

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

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARÍA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no 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 mes o fracción de mes recurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente 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 del edificio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del edificio y su seguro.
Es obligación de todos los copropietarios del edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.
Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al edificio.
Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun 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

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

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.- Expensas extraordinarias son 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 DAÑOS.- 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 domino común, para gastos comunes urgentes imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

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

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

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

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

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

Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses 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 50% del total de votos del edificio.

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

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, 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 concurran 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 edificio 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.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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 edificio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

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

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser relegidos indefinidamente.

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.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renuncias 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 se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

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

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

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

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

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

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

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

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-

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

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

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

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

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 aquéllas 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.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-

a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere 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 edificio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias 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 edificio 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 edificio 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 firmada por el Presidente y/o por el Administrador;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en edificio 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 NAPOLI, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del EDIFICIO NAPOLI, celebrada el ….. de …….. del 2019.

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Arq. Francisco Moreira P.
SENESCYT No. R. 1015-02-296042
C.A.E.- M - 118

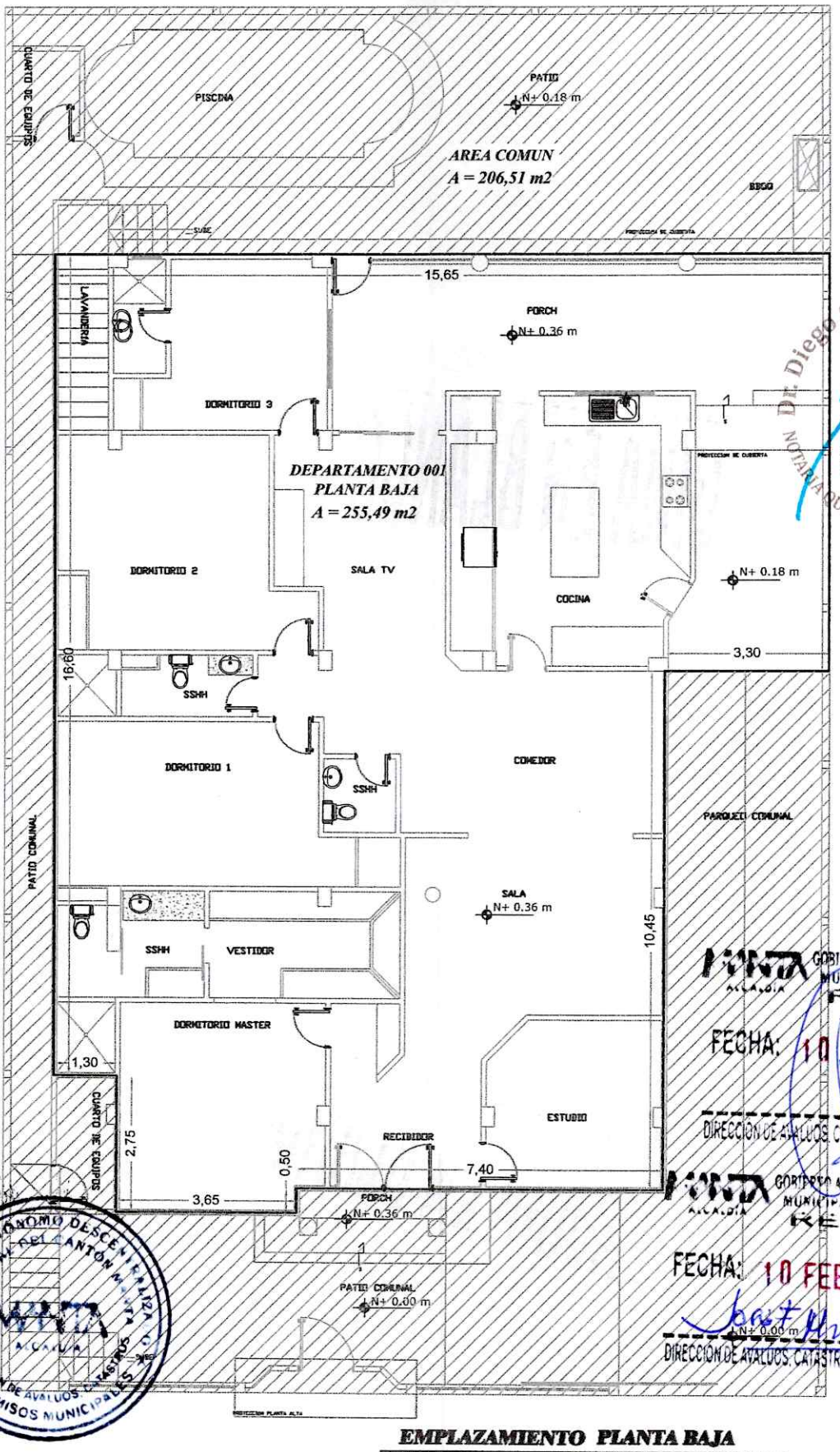
Resp. Tecnico

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA

ESCALA 1:125

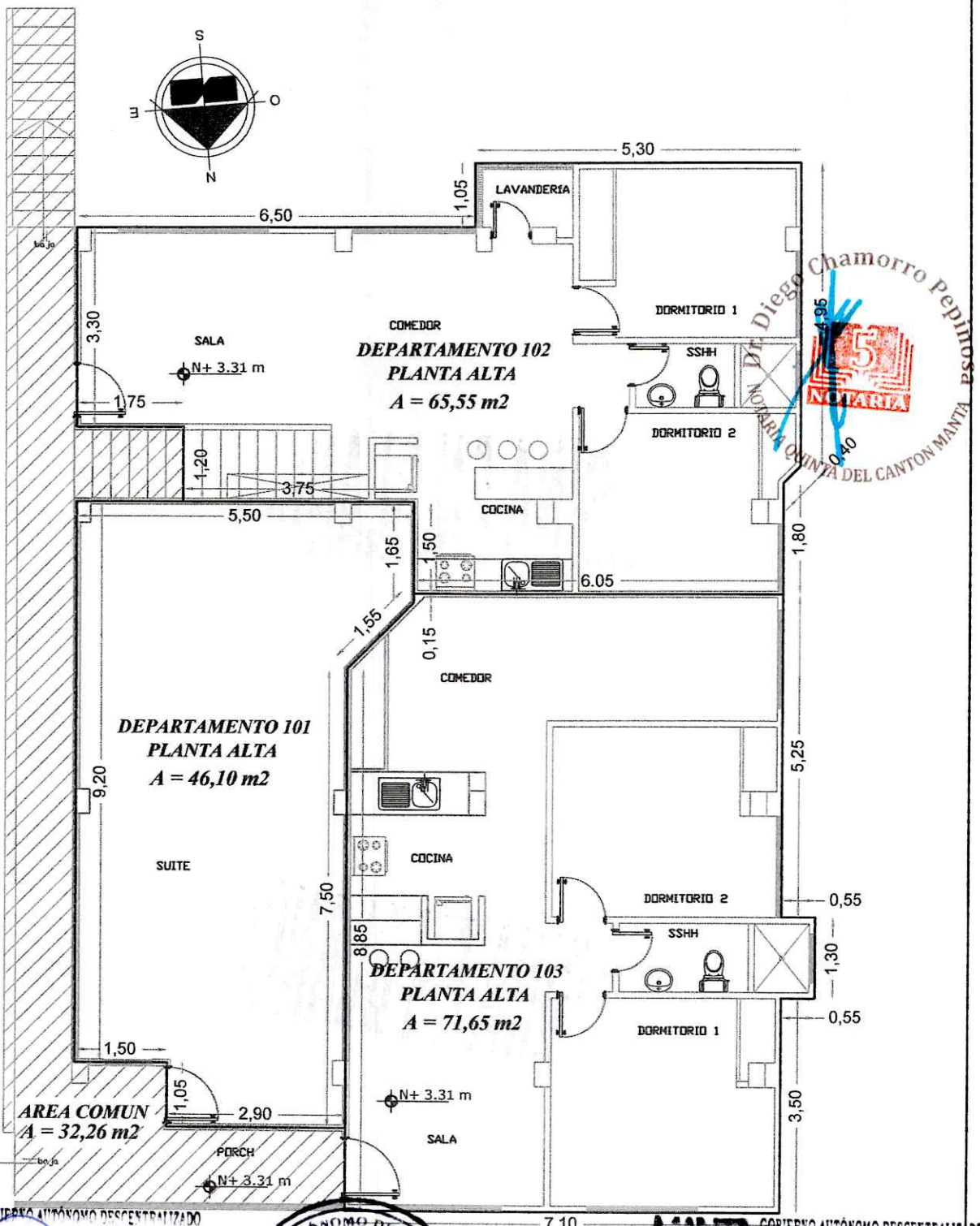
ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO NAPOLI

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIO :	UBICACION :	ESCALA :	FECHA :	FORMATO :	LAMINA :
EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA	Arq. Francisco Moreira P. SENESCYT NO. R. 1015-02-296042 C.A.E. - M - 118		URB. MANTA 2000 LOTE 20 - MZ 7 MANTA	INDICADA	AGOSTO / 2019	A4	1 / A

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PRIMERA PLANTA ALTA
ESCALA 1:100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

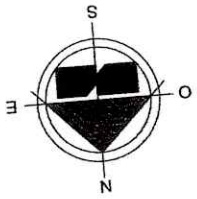
ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

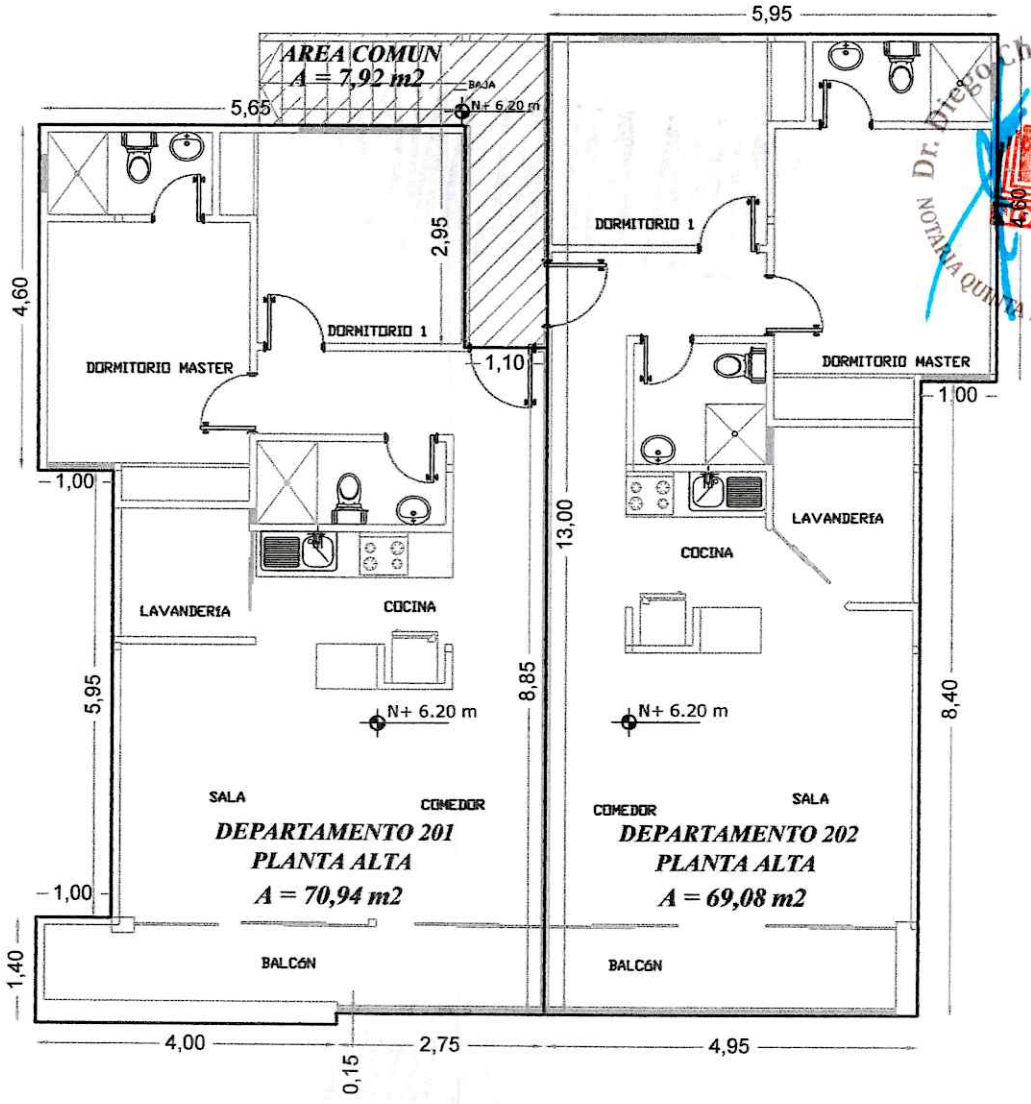
EDIFICIO NAPOLI

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIO :	UBICACION :	ESCALA :	FECHA :	FORMATO :	LAMINA :
PRIMERA PLANTA ALTA	Arq. Francisco Moreira P. SENESCYT No. R. 1015-02-296042 C.A.E. - M - 118		URB. MANTA 2000 LOTE 20 - MZ. 7 MANTA	INDICADA	AGOSTO / 2019	A4	2 / A

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO





SEGUNDA PLANTA ALTA

ESCALA 1:100

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

ALCALDÍA MANTA DIRECCIÓN DE AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

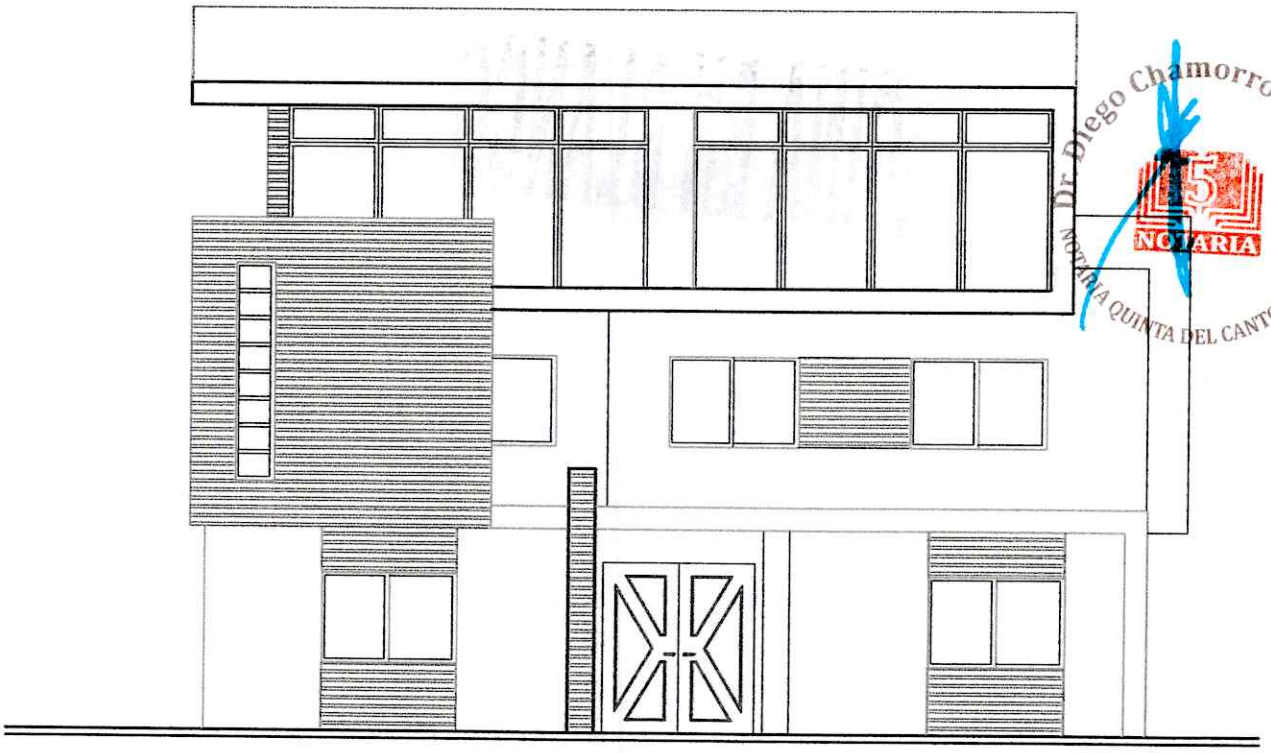
ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO NAPOLI

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIO :	UBICACION :	ESCALA :	FECHA :	FORMATO :	LAMINA :
SEGUNDA PLANTA ALTA	Arq. Francisco Moreira P. SENESCYT No. R. 1015-02-296042 C.A.E. - M - 118		URB. MANTA 2000 LOTE 20 - MZ. 7 MANTA	INDICADA	AGOSTO / 2019	A4	3 / A

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO



FACHADA PRINCIPAL

ESCALA ——— 1:100

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 10 FEB 2020 HORA:
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO NAPOLI

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIO :	UBICACION :	ESCALA :
FACHADA PRINCIPAL	*Arq. Francisco Moreira P.* SENESCYT No. R. 1015-02-296042 C.A.E. - M - 118		URB. MANTA 2000 LOTE 20 - MZ. 7 MANTA	INDICADA FECHA : AGOSTO / 2019 FORMATO : A4 LAMINA : 4 / A

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

Factura: 001-004-000019197

20201308005P00823

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20201308005P00823

ACTO O CONTRATO:	
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	10 DE JUNIO DEL 2020, (9:05)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0702502022	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0702095027	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

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

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:
OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20201308005P00823
FECHA DE OTORGAMIENTO:	10 DE JUNIO DEL 2020, (9:05)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/2/ujypdoaBIMEWbcvGLFjmi7mV314248m9nfVVGYvr6K89ucdhBQuzXWI
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://online.registropmanta.gob.ec/verificar_documentov2/22996RYKM78B
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE	https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://portalciudadano.manta.gob.ec/tramites/vercertificadocatastro?token=eyJpdiI6InE5b0J0dHlHbW8xT1d3VWN6RER5cnc9PSIsInZhbHVlIjoib0tsYmlzSVhcL0xBSGdPSlwvYkVWOTh3PT0iLCJtYWMiOiIzNTI4N2FhMzMwYmUzYjQ3OThkZjk2MWQ4MTcyMTczOTMwNDYwNTVlMjQwMGIyOTE5N2Q3ZmRjNDM1M2MxZDRhIn0=

ELECTRÓNICO 3:	
OBSERVACIÓN:	

PROTOCOLIZACIÓN 20201308005P00823

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 10 DE JUNIO DEL 2020, (9:05)

OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0702502022

OBSERVACIONES:

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20201308005P00823
FECHA DE OTORGAMIENTO:	10 DE JUNIO DEL 2020, (9:05)
OTORGA:	NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "NAPOLI" QUE OTORGA: EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA; A FAVOR DE MORA ZAMBRANO DIEGO REMIGIO Y SOLORZANO RIZZO JEANNINA ALEXANDRA**; firmada y sellada en Manta, a los diez (10) días del mes de Junio del dos mil veinte (2020).

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO