

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 5

Número de Repertorio: 1230

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha veintitres de Febrero del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 5 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE237951	CONDominio IANNI MERA	CONDominio
1310724479	IANNI MERA BIANCA CHRISTEL	PROPIETARIA
1310724487	IANNI MERA ANGELO SALVATTORE	PROPIETARIO

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA 2	1222808002	85468	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA 1	1222808001	85467	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1222808000	16040	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: viernes, 23 febrero 2024

Fecha generación: viernes, 23 febrero 2024



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 6 1 3 1 5 4 N R L U F H 7





Factura: 002-003-000067484



20241308006P00345



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

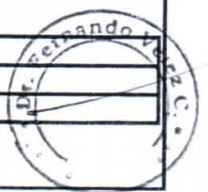
Escritura N°:	20241308006P00345						
ACTO O CONTRATO:							
ACTOS, CONTRATOS, CONVENIOS, ACUERDOS, DILIGENCIAS DE CUANTIA INDETERMINADA QUE NO SE ENCUENTREN EN EL CATALOGO							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE FEBRERO DEL 2024, (11:56)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	IANNI MERA ANGELO SALVATORE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310724487	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	IANNI MERA BIANCA CHRISTEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310724479	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						

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20241308006P00345						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE FEBRERO DEL 2024, (11:56)						



OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	IANNI MERA ANGELO SALVATORE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310724487	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	IANNI MERA BIANCA CHRISTEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310724479	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					

PROTOCOLIZACIÓN 20241308006P00345

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 2 DE FEBRERO DEL 2024, (11:56)

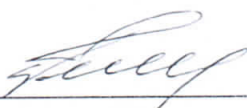
OTORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 6

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
IANNI MERA ANGELO SALVATORE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310724487
IANNI MERA BIANCA CHRISTEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310724479

OBSERVACIONES:


 NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
 NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...rio

2
3
4 **ESCRITURA NUMERO: 20241308006P00345**

5 **FACTURA NUMERO: 002-002-000067484**

6
7 **TERMINACION DE COMUNIDAD,**
8 **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
9 **DEL CONDOMINIO "REINA DELGADO" Y**
10 **PROTOCOLIZACION DE PLANOS**

11
12 **QUE OTORGAN:**
13 **ANGELO SALVATORE IANNI MERA Y**
14 **BIANCA CHRISTEL IANNI MERA.-**

15
16 **CUANTIA: INDETERMINADA**

17
18 **DI 2 COPIAS**

19
20 *****IELG*****

21
22 En la ciudad de Manta, Cabecera del cantón del mismo nombre,
23 Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día dos de febrero
24 del año dos mil veinticuatro, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS**
25 **FERNANDO VELEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del Cantón
26 Manta, Comparecen, el señor **ANGELO SALVATORE IANNI**
27 **MERA**, de estado civil soltero, con cédula de ciudadanía número:
28 uno tres uno cero siete dos cuatro cuatro ocho guion siete; y, la



1



1 señorita **BIANCA CHRISTEL IANNI MERA**, de estado civil soltera,
2 con cédula de ciudadanía número: uno tres uno cero siete dos cuatro
3 cuatro siete guion nueve, ambos por sus propios derechos, quienes
4 para efectos de notificaciones consignan los siguientes datos:
5 **DIRECCION:** Calle 16 y Avenida 36 y 37, Casa 1963 de esta ciudad
6 de Manta, **TELEFONO:** 0969693778. Los comparecientes son de
7 nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, hábiles y capaces para
8 contratar y poder obligarse, portadores de sus cédulas de
9 ciudadanía y certificados de votación cuyas copias fotostáticas se
10 agregan a este registro y que me fueron presentadas en virtud de lo
11 cual, de conocerlas a todas, Doy Fe. Bien instruidos del resultado
12 y efectos de la Escritura de Terminación de Comunidad,
13 Declaratoria de Propiedad Horizontal y Protocolización de Planos,
14 que proceden a celebrar con libertad y capacidad civil necesaria
15 y examinada que fue de que procede sin temor reverencial,
16 coacción, seducción promesas o amenazas de índole alguna, las
17 otorgantes me entregan una minuta para que sea elevada a
18 escritura pública, la misma que copiada literalmente es como
19 sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas
20 a su cargo, sírvase insertar una de TERMINACION DE
21 COMUNIDAD, DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y
22 PROTOCOLIZACION DE PLANOS, contenida de acuerdo a las
23 siguientes cláusulas y estipulaciones que a continuación se
24 detallan y enumeran: **PRIMERA PARTE: TERMINACION DE**
25 **COMUNIDAD: PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen,
26 otorgan y suscribe, la presente Escritura de Terminación de
27 Comunidad los señores: ANGELO SALVATTORE IANNI MERA y
28 BIANCA CHRISTEL IANNI MERA, por sus propios derechos.





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Los señores: ANGELO
2 SALVATTORE IANNI MERA y BIANCA CHRISTEL IANNI MERA, Son
3 dueños y propietarios de un lote de terreno signado con 105
4 números: UNO y TRES, adquirido por compra a los señores: Edwarg
5 Rafael Ianni Tello y Letty Janeth Mera Quimis, mediante Escritura
6 Pública de Compraventa de Gananciales y Derechos y Acciones
7 Hereditarias, celebrada en la Notaría Segunda del Cantón Manta el
8 treinta de septiembre del año dos mil quince, e inscrita en el
9 Registro de la Propiedad del Cantón Manta el diecinueve de octubre
10 del mismo año de su otorgamiento. Terreno que está ubicado
11 actualmente El Gavilán (antes Sitio La Cercada) de la Parroquia y
12 Cantón Manta, el mismo que tiene los siguientes linderos y
13 medidas: Por el Frente, con Calle Planificada y veintiún metros
14 cuarenta y un centímetros; Por Atrás, con Lote Numero Cuatro de
15 la misma Manzana Cuatro de Propiedad de Kleber Alvia con veinte
16 metros; Por el Costado Derecho, con Lote Numero Dos de la misma
17 Manzana de Propiedad de Argentina Alvia y Eugenia Delgado, con
18 treinta y cuatro metros; y, Por el Costado Izquierdo, Calle Publica
19 con veintiún metros cincuenta centímetros, teniendo una superficie
20 total de: CUATROCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS DOS
21 DECIMETROS CUADRADOS; los señores: Edwarg Rafael Ianni Tello
22 y Letty Janeth Mera Quimis, adquirió dicho inmueble por compra
23 al señor José Claudio Delgado Mendoza y a los herederos de la
24 señora María Monserrate Santana Delgado, mediante Escritura
25 Pública de Compraventa de Derechos y Acciones de Gananciales,
26 celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta el tres de enero
27 del año dos mil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón
28 Manta el veintisiete de enero del mismo año de su otorgamiento.





1 Los señores: José Claudio Delgado ~~Mendoza~~ y María Monserrate
2 Santana Delgado, lo adquirieron por compra al señor Raúl Misael
3 Balseca García, mediante Escritura Publica de Compraventa,
4 celebrada en la Notaria Primera del Cantón Manta el cinco de agosto
5 de mil novecientos ochenta y tres, e inscrita en el Registro de la
6 Propiedad del Cantón Manta el diecisiete de agosto del mismo año
7 de su otorgamiento; Con fecha veintiocho de julio del año dos mil
8 veintitrés, tiene inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón
9 Manta, Escritura de Rectificación de Medidas y linderos y Área
10 Total, celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta el ocho de
11 diciembre del año dos mil veinte, el mismo que tiene las siguientes
12 medidas y linderos: Terreno que está ubicado actualmente El
13 Gavilán (antes Sitio La Cercada) de la Parroquia y Cantón Manta, el
14 mismo que quedo con las siguientes medidas y linderos: Por el
15 Frente, veintiún metros veintiún centímetros y lindera con Calle
16 Planificada; Por Atrás, dieciocho metros noventa y tres centímetros
17 y lindera con Propiedad de Kleber Alvia; Por el Costado Derecho,
18 veinticuatro metros cincuenta y seis centímetros y lindera con
19 Propiedad de Argentina Alvia y Eugenia Delgado; y, Por el Costado
20 Izquierdo, treinta y un metros ocho centímetros, teniendo una
21 superficie total de: QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS
22 CUADRADOS OCHO DECIMETROS CUADRADOS. **TERCERA:**
23 **TERMINACION DE COMUNIDAD.-** En virtud de que los señores:
24 ANGELO SALVATTORE IANNI MERA y BIANCA CHRISTEL IANNI
25 MERA, son propietarios de los Gananciales y Derechos y Acciones
26 Hereditarias del lote de terreno descrito en la cláusula Segunda del
27 presente contrato; y de conformidad con lo que dispone el número
28 uno del Artículo dos mil doscientos doce del Código Civil, en





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 concordancia con el Artículo Dieciocho, Numeral Uno y Doce,
2 Artículo Diecinueve, literal (a) de la Ley Notarial, tiene a bien
3 declarar, como en efecto lo hace, que al haberse reunido las
4 condiciones enunciadas en el artículo antes indicado se ha
5 producido la Terminación de la Comunidad que existía sobre dicho
6 predio, por lo tanto se transforma en cuerpo Cierto y
7 Determinado.- **CUARTA: INSCRIPCION.-** Queda facultada la
8 otorgante para que inscriba la presente Escritura de Terminación
9 de Comunidad en el Registro de la Propiedad correspondiente.
10 **QUINTA: LA DE ESTILO.-** Usted, señor Notario, se servirá agregar
11 las demás cláusulas de estilo, para la plena validez de este
12 contrato. **SEGUNDA PARTE: DECLARATORIA DE PROPIEDAD**
13 **HORIZONTAL Y PROTOCOLIZACION DE PLANOS.- PRIMERA:**
14 **INTERVINIENTE.-** Comparecen, otorgan y suscriben a la
15 celebración de la presente Escritura de Declaratoria de Propiedad
16 Horizontal y Protocolización de Planos, los señores: ANGELO
17 SALVATTORE IANNI MERA y BIANCA CHRISTEL IANNI MERA, por
18 sus propios derechos.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Los señores
19 ANGELO SALVATTORE IANNI MERA y BIANCA CHRISTEL IANNI
20 MERA, son dueños y propietarios de dos lotes de terrenos sigandos
21 con los Numeros: UNO y TRES, ubicados en el Sitio La Cercada,
22 actualmente El Gavilan, los mismos que su historia de dominio está
23 detallado en la primera parte de esta escritura, con todas sus
24 entradas y salidas, en el cual se ha construido el CONDOMINIO
25 "IANNI MERA" del mismo se realizará la Declaratoria de Propiedad
26 Horizontal.- **TERCERA: DECLARATORIA.-** El Gobierno Autónomo
27 Descentralizado del cantón Manta, a través de su Representante
28 Legal, la señora Alcaldesa, Ingeniera MARCIANA AUXILIADORA





1 VALDIVIESO ZAMORA, procedió a efectuar la Declaratoria de
2 Propiedad Horizontal del Condominio denominado "IANNI MERA"
3 de propiedad de los señores: Angelo Salvattore Ianni Mera y Bianca
4 Christel Ianni Mera, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar
5 de la Parroquia y Cantón Manta, Mediante Informe técnico No.
6 MAT-DDAC-INF-111220230843 de fecha 11 de diciembre del año
7 2023, el mismo que es suscrito por el Arquitecto Elvis Ricardo
8 Giler Mendoza; Mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-
9 190120241443, de fecha diecinueve de enero del año dos mil
10 veinticuatro; y, Mediante Resolución Ejecutiva No. MAT-2024-ALC-
11 014, de fecha 22 de enero del año dos mil veinticuatro, donde se
12 aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO
13 "IANNI MERA". De la misma manera se protocolizan los planos
14 que se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal mediante
15 la correspondiente Declaratoria de Resolución expedida por el
16 Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta que también queda
17 protocolizada **CUARTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se
18 faculta a los comparecientes y portadores de las copias certificadas
19 de esta escritura para que solicite la inscripción en el Registro de
20 la Propiedad del cantón Manta.- **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted
21 señor Notario, incorporar las demás cláusulas de estilo para la
22 perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) Abogada Iris
23 León Gorozabel, Matrícula No. 13-2009-143 del Foro de Abogados.-
24 "Hasta aquí la minuta". La otorgante se afirma y ratifica en el
25 contenido íntegro de la minuta preinserta, la misma que queda
26 elevada a escritura pública para que surta todos los efectos legales
27 declarados en ella. Y leída que fue esta escritura por mí el Notario



Ficha Registral-Bien Inmueble

16040

Certificado de Solvencia



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24002056
Certifico hasta el día 2024-01-19:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1222808000

Fecha de Apertura: lunes, 27 julio 2009

Información Municipal:

Dirección del Bien: ubicados en el sitio La Cercada actualmente EL GAVILAN

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa de Gananciales, Derechos y Acciones Hereditarias sobre los dos lotes de terrenos signados con los Lotes No. Uno y Tres, ubicados en el sitio La Cercada actualmente EL GAVILAN de la Parroquia y Cantón Manta, los mismos que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Con una superficie total de: 544.08m2

Frente: 21,21m con calle planificada

Atras: 18,93m con propiedad de Kleber Alvia.

Derecho: 24,56m con propiedad de Argentina Alvia y Eugenia Delgado.

Izquierdo: 31,08m.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS	613 jueves, 27 mayo 1982	927	928
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1427 martes, 07 diciembre 1982	2239	2241
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	170 miércoles, 09 febrero 1983	278	280
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	793 miércoles, 17 agosto 1983	1290	1292
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DE GANANCIALES	282 jueves, 27 enero 2000	1697	1703
DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL	DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL	3 martes, 27 agosto 2013	12	15
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE GANANCIALES DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIAS	3532 lunes, 19 octubre 2015	75224	75235
COMPRA VENTA	RECTIFICACION DE MEDIDAS LINDEROS Y AREA TOTAL	1978 viernes, 28 julio 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 8] PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS

Inscrito el: jueves, 27 mayo 1982

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Número de Inscripción : 613

Número de Repertorio: 926

Folio Inicial: 927

Folio Final: 928





Cantón Notaría: PAJÁN

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 24 marzo 1982

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización de Acta de Derechos Posesorios que otorga la Señora Carmen María Cedeño Pazmiño, a favor de la Señora Teresa de Jesús Sánchez Cedeño con intervención del I.E.R.A.C. Acta de Cesión de Derechos Posesorios. En Portoviejo, a los treinta días del mes de Octubre de 1.981. La Señora Carmen María Cedeño Pazmiño, por medio de la presenta acta CEDE sus derechos de posesión a favor de su hija la Señora Teresa de Jesús Sánchez Cedeño. Un lote de terreno ubicado en el Sitio la Cercada de la Parroquia y Cantón Manta con una superficie aproximada de Cien Hectáreas, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Por el frente, Cia. Pantalone; Por atrás, Pedro Delgado; Por el costado derecho camino público antiguo a las Chacras; Por el costado izquierdo Cía. Pantalone y poza de oxidación; propiedad que se encuentra por todos los cuatro costados linderando por mojonos de cemento. NO CONSTA HISTORIA

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	CEDEÑO PAZMIÑO CARMEN MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACION IERAC		MANTA
COMPRADORA	SANCHEZ CEDEÑO TERESA DE JESUS	SOLTERA	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 07 diciembre 1982

Número de Inscripción : 1427

Folio Inicial: 2239

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2256

Folio Final : 2241

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 23 noviembre 1982

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Cuerpo de terreno ubicado en el sitio La Cercada de la Parroquia y Canton Manta. Con las siguientes medidas y linderos: Por el frente, carretera a San Mateo, con cien metros; por atras, callejon a las Chacras; con trescientos metros; por el costado derecho, partiendo del frente hacia atras, en linea perpendicular, mil seiscientos metros, para de alli formar un angulo obtuso, se une con la parte de atras, con cuatrocientos metros mas; por costado izquierdo, con calle planificada, con mil setecientos setenta metros, comenzando por el frente, se dirige hacia atras, en linea recta perpendicular, en ciento veinte metros, interrumpiendose la continuidad de la linea en un solar de propiedad del señor Walter Marin Sanchez, que mide ciento veinte metros por el frente y atras, por ochenta metros por cada uno de sus dos costados; del terreno descrito, de propiedad del señor Walter Alfredo Marin Sanchez, sigue en linea del costado izquierdo, en forma perpendicular, hacia atras, un mil seiscientos cuarenta metros.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	RODRIGUEZ CAICEDO LUIS ALBERTO	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	SANCHEZ CEDEÑO TERESA DE JESUS	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 09 febrero 1983

Número de Inscripción : 170

Folio Inicial: 278

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 258

Folio Final : 280

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MONTECRISTI

Fecha de Otorgamiento/Providencia: sábado, 29 enero 1983

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado el el sitio La Cercada perteneciente al Canton Manta. Un lote el mismo que mide CIEN METROS de frente y atrás, por QUINIENTOS METRO por sus dos costados, derecho e izquierdo, circunscrito dentro de los linderos siguientes. Por el frente calle pública dejada por el vendedor; por atrás derecho e izquierda con las siguientes propiedades de los señores Pablo Chavez, Washiston Rivas, Limber Parrales y Dolores Calderón; por el costado derecho e izquierdo más terrenos se reserva el vendedor, el mismo que tiene una superficie debe estar comprendida dentro de los mencionados linderos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
---------	--------------------------	--------------	--------

COMPRADOR BALSECA GARCIA RAUL MISAEL
VENDEDOR RODRIGUEZ CAICEDO LUIS ALBERTO

SOLTERO(A)
SOLTERO(A)



Registro de : **COMPRA VENTA**
[4 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 17 agosto 1983

Nombre del Cantón: MONTECRISTI

Número de Inscripción : 793 Folio Inicial: 1290

Número de Repertorio: 1300 Folio Final : 1292

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MONTECRISTI

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 05 agosto 1983

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Dos lotes que están signados con los números Uno (1) y Tres (3) de la Manzana Cuatro (4), que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en el sitio La Cercada perteneciente al cantón Manta. Con una superficie total de Cuatrocientos sesenta metros, noventa y dos decímetros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SANTANA DELGADO MARIA MONSERRATE	NO DEFINIDO	MANTA
COMPRADOR	DELGADO SANTANA HERLINDA ALCIRA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BALSECA GARCIA RAUL MISAEL	DIVORCIADO(A)	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**

[5 / 8] COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DE GANANCIALES

Inscrito el: jueves, 27 enero 2000

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 282 Folio Inicial: 1697

Número de Repertorio: 489 Folio Final : 1703

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 03 enero 2000

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA DE GANANCIALES Y DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIAS. Comprendiendose en esta venta todos los derechos y acciones que como bien propio de los enajenantes les corresponda . Dos lotes de terrenos signados como lotes números UNO y TRES, ubicados en el Sitio "La Cercada" de la parroquia y cantón Manta, los mismos que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto. Con una superficie total de CUATROCIENTOS SESENTA METROS NOVENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	SANTANA DELGADO MARIA MONSERRATE	NO DEFINIDO	MANTA
COMPRADOR	MERA QUIMIS LETTY YANETH	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	IANNI TELLO EDWARG RAFAEL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DELGADO SANTANA ROSA GEORGINA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	DELGADO SANTANA RAMON EUCLIDES	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	DELGADO SANTANA HERLINDA ALCIRA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	DELGADO MENDOZA JOSE CLAUDIO	VIUDO(A)	MANTA

Registro de : **DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL**

[6 / 8] DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL

Inscrito el: martes, 27 agosto 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 3 Folio Inicial: 12

Número de Repertorio: 6210 Folio Final : 15

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO VIGÉSIMO QUINTO DE LO CIVIL

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 25 febrero 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL dictada por el Juzgado Vigésimo Quinto de lo Civil de Manabi - Manta dentro del Juicio de





Disolución de Sociedad Conyugal signado con el No. 2012 - 0133, que sigue el Ab. Raúl Villavicencio Mendoza en calidad de Procurador Judicial de Edwarg Rafael Ianni Tello en contra de Letty Janeth Mera Quimis.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	JUZGADO VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA
EX-CONYUGE	MERA QUIMIS LETTY JANETH	NO DEFINIDO	MANTA
EX-CONYUGE	IANNI TELLO EDWARG RAFAEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 8] COMPRAVENTA DE GANANCIALES DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIAS

Inscrito el: lunes, 19 octubre 2015

Número de Inscripción : 3532

Folio Inicial: 75224

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8781

Folio Final : 75235

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 septiembre 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa Gananciales Derechos y Acciones Hereditarias de Lotes Uno y Tres, ubicadas en el sitio La Cercada Se aclara por medio de este instrumento que el nombre de la vendedora no es Yaneth, sino Letty Janeth Mera Quimis.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	IANNI MERA ANGELO SALVATTORE	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	IANNI MERA BIANCA CHRISTEL	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	IANNI TELLO EDWARG RAFAEL	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MERA QUIMIS LETTY JANETH	DIVORCIADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[8 / 8] RECTIFICACION DE MEDIDAS LINDEROS Y AREA TOTAL

Inscrito el: viernes, 28 julio 2023

Número de Inscripción : 1978

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4567

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 08 diciembre 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS LINDEROS Y ÁREA TOTAL. una vez rectificado queda con un área de 544,08m2

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	IANNI MERA ANGELO SALVATTORE	SOLTERO(A)	MANTA
PROPIETARIO RECTIFICANTE	IANNI MERA BIANCA CHRISTEL	SOLTERA	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	7
DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL	1
Total Inscripciones >>	8

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

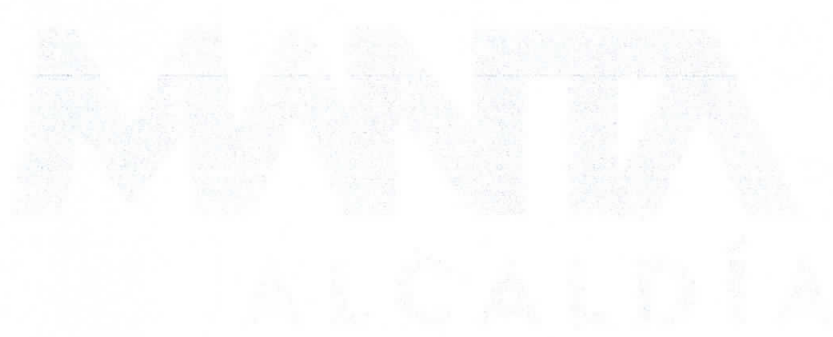
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2024-01-19

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : IANNI MERA ANGELO SALVATTORE

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24002056 certifico hasta el día 2024-01-19, la Ficha Registral Número: 16040.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Valido por 30 dias. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 3 3 8 5 9 6 V J 5 3 B C



Nº 012024-110192

Manta, miércoles 24 enero 2024



**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 **IANNI MERA ANGELO SALVATTORE** con cédula de ciudadanía No. **1310724487**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: sábado 24 febrero 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1111154EOQMYHR

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO



N° 012024-109922

N° ELECTRÓNICO : 231807

Fecha: 2024-01-21

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: 1-22-28-08-000

Ubicado en: LOTES 1 Y 3 SITIO LA CERCADA -EL GAVILAN

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 544.08 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1310724487	IANNI MERA-ANGELO SALVATTORE
1310724479	IANNI MERA-BIANCA CHRISTEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 80,795.88

CONSTRUCCIÓN: 9,970.56

AVALÚO TOTAL: 90,766.44

SON: NOVENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES 44/100

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 del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

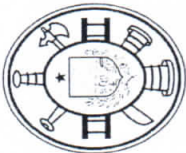


1110882KYGTPYW

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



Fecha de generación de documento: 2024-01-24 16:06:23



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000174533

Contribuyente

IANNI MERA ANGELO SALVATORE

Identificación

13XXXXXXXXX7

Control

000018635

Nro. Título

491903

Contribución Predial

Clave Catastral

1-22-28-08-000

Avalúo

\$90766.44

Descripción

Año/Fecha

2024 Anual

Rubro

Contribución Predial

Detalles

Deuda

\$13.61

Abono Ant.

\$0.00

Total

\$13.61

Total a Pagar

\$13.61

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2024-01-19 13:08:36 con forma(s) de pago: EFECTIVO



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**





N° 022024-111571

Manta, jueves 15 febrero 2024

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 1-22-28-08-000 perteneciente a IANNI MERA ANGELO SALVATTORE con C.C. 1310724487 Y IANNI MERA BIANCA CHRISTEL con C.C. 1310724479 ubicada en LOTES 1 Y 3 SITIO LA CERCADA -EL GAVILAN BARRIO VALLE DEL GAVILAN-JESUS DE NAZARET PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$90,766.44 NOVENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES 44/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024



Código Seguro de Verificación (CSV)



1112547FC9C75I

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° 022024-111572
Manta, jueves 15 febrero 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
TERMINACIÓN DE COMUNIDAD

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 1-22-28-08-000 perteneciente a IANNI MERA ANGELO SALVATTORE con C.C. 1310724487 Y IANNI MERA BIANCA CHRISTEL con C.C. 1310724479 ubicada en LOTES 1 Y 3 SITIO LA CERCADA -EL GAVILAN BARRIO VALLE DEL GAVILAN-JESUS DE NAZARET PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$90,766.44 NOVENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES 44/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1112548H8AXEK9

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



ASUNTO: NOTIFICO RESOLUCIÓN NRO. MTA-2024-ALC-014 DECLARATORIA PROPIEDAD HORIZONTAL "CONDominio IANNI MERA"



Señor
Ianni Mera Ángelo Salvatore y Ianni Mera Bianca Christel
PROPIETARIOS DE CONDOMINIO "IANNI MERA"

En su despacho.

De mi consideración:

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-014, que en su parte resolutoria establece:

“Artículo 1.-Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “CONDominio IANNI MERA”; bien perteneciente a los señores Ianni Mera Ángelo Salvatore (C.I. 131072448-7) e Ianni Mera Bianca Christel (C.I. 131072447-9); se compone en un bloque de 2 viviendas de dos plantas cada una, con sus respectivos patios, que se encuentra ubicado en el sitio La Cercada actualmente El Gavilán, lotes N° 1 y 3, de la parroquia Manta de este cantón Manta, el mismo que posee Ficha Registral # 16040 y se encuentra libre de gravamen, con clave catastral: 1222808000; área de terreno de 544,08 metros cuadrados (m2); área neta vendible: 583,42 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m2); área total 583,42 metros cuadrados (m2).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Sindica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Artículo 3.-Disponer que se deje sin efecto la resolución N.- MTA-2024-ALC-004, de fecha 04 de enero de 2024.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL





- Anexos
- 1: MEMO N° MTA-DPSI-MEM-220120241701 - N°. hojas: 1
 - 2: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-014 PH - N°. hojas: 0
 - 3: MEMO N° MTA-CGPE-MEM-230120240907 - N°. hojas: 1

Elaborado por
MAGALI MAGDALENA MARCILLO CALDERON

DALTON ALEXI
PAZAHINO CASTRO

Numero de identificación:
SERIAL NUMBER: 44077451
CÓDIGO FON: 611558
CENTRO: L-001014-0001
CENTRO NACIONAL DE REGISTRO
E INSCRIPCIÓN DE BIENES
RÚTULO: L-01C
BOGOTÁ - COLOMBIA
País: COLOMBIA
Código Postal: 011155
Fecha: 2024-01-11 11:33:01



RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-014

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“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 numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“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 artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“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 numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará 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;

- Que,** el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los Gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"*.
- Que,** los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *"b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]"*.
- Que,** el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo."*
- Que,** el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público."*
- Que,** el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *"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 artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *"Determinación del inmueble por su naturaleza y fines.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio"*



estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;
- b. Informe de Aprobación de Planos;
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;
- e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,
- f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, 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 Procuraduría Síndica, 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 Procuraduría Síndica; 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 que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial 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 Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: "(...) **EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** a. *Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente:* i. *Declaratorias de propiedad horizontal* ii. *Urbanizaciones* iii. *Reestructuración de lotes* b. *Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto.* c. *Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.*

Que, *Mediante documento con fecha de recepción 21 de noviembre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por los señores ANGELO IANNI MERA y BIANCA IANNI MERA, donde indican lo siguiente:*

"Por medio de la presente le solicito a usted muy respetuosamente se nos revise y apruebe el ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de mi terreno con clave catastral N° 1222808000, ubicado en el sector Los Gavilanes, parroquia Manta...."

Que, *Mediante informe MTA-DDAC-INF-111220230843, de fecha 11 de diciembre de 2023, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza-Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos-, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:*

*"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del **"CONDominio IANNI MERA"** y por cumplir con lo previsto en el CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."*

Que, *Mediante Certificado de Solvencia 16040, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (7/7); se constata en una compraventa de Gananciales de Derecho y Acciones Hereditarias, por parte de los vendedores IANNI TELLO EDWARG RAFAEL y*



MERA QUIMIS LETTY JANETH, a favor de los señores IANNI MERA ANGELO SALVATTORE e IANNI MERA BIANCA CHRISTEL; con respecto al terreno ubicado en el sitio La Cercada actualmente El Gavilán, de la parroquia y cantón Manta – lotes N° 1 y 3, con un área total de 544,08 m² y con clave catastral 1-22-28-08-000; de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 30 de septiembre del 2015 en la Notaría Pública Segunda del cantón Manta e inscrito con fecha 19 de octubre del 2015 posterior a ello, mediante Escritura de Compra Venta, Rectificación de Medidas y Linderos y Área Total, autorizada por la Notaría Tercera del Cantón Manta el 08 de diciembre del 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 28 de julio de 2023.

- **Que,** mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-190120241443, con fecha 19 de enero del 2024, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación: *De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-111220230843, de fecha 11 de diciembre de 2023; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del “CONDominio IANNI MERA”; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto a “CONDominio IANNI MERA”*

Por lo que acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al “CONDominio IANNI MERA”; bien perteneciente a los señores Ianni Mera Angelo Salvattore (C.I. 131072448-7) y Ianni Mera Bianca Christel (C.I. 131072447-9); se compone en un bloque de 2 viviendas de dos plantas cada una, con sus respectivos patios, que se encuentra ubicado en el sitio La Cercada actualmente El Gavilán, lotes N° 1 y 3, de la parroquia Manta de este cantón Manta, el mismo que posee Ficha Registral # 16040 y se encuentra libre de gravamen, con clave catastral: 1222808000; área de terreno de 544,08 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 583,42 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 583,42 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.





Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

- Que,** una vez expedida la resolución ejecutiva No. MTA-2024-ALC-004, de fecha 04 de enero de 2024, cuyo objeto es aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del “**CONDOMINIO IANNI MERA**”; se pudo evidenciar que existe un error de transcripción en los datos técnicos de la vivienda, ubicación, lote y clave catastral. En tal virtud, se procede a dejar sin efecto el acto administrativo de conformidad a la norma;
- Que,** el artículo 133 del Código Orgánico Administrativo establece: “...Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido, pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo...”;
- Que,** el tratadista Agustín Gordillo, respecto a la rectificación o corrección material de los actos validos ha señalado: “La corrección material del acto administrativo o rectificación en la doctrina italiana, se da cuando un acto administrativo válido en cuanto a las formas y al procedimiento, competencia, etc., contiene errores materiales de escritura o transcripción, expresión, numéricos, etc. Debió expresar algo e inadvertidamente expresó otra cosa; o la voluntad real del agente fue una y la expresión externa de su voluntad consignó sin quererlo otra [...] No constituye extinción, ni tampoco modificación sustancial del acto, pues la corrección supone que el contenido del acto es el mismo y que sólo se subsana un error material deslizado en su emisión, instrumentación o publicidad (notificación o publicación). Sus efectos, en consecuencia, son retroactivos y se considerará al acto corregido o rectificado como si desde su nacimiento hubiera sido dictado correctamente [...]”;
- Que,** en similar sentido los estudiosos Eduardo García de Enterría y Tomas Ramón Fernández han precisado lo siguiente: “La pura rectificación material de errores de hecho o aritméticos no implica una revocación del acto en términos jurídicos. El acto material rectificado sigue teniendo el mismo contenido después de la rectificación, cuya finalidad es eliminar los errores de transcripción o de simple cuenta con el fin de evitar cualquier posible equívoco. Este carácter estrictamente material y en absoluto jurídico de la rectificación justifica que para llevarla a cabo no requiera sujetarse a solemnidad ni límite temporal alguno. La rectificación de errores materiales



puede hacerse en cualquier momento, tanto de oficio como a instancia de administrado [...]”; (Lo subrayado y con negrilla me corresponde)

Que, el jurista Andrés Moreta en su libro “Procedimiento Administrativo Sancionador del COA” dice lo siguiente: “...*Convalidación de las Actuaciones Administrativas*”, no se debe confundir a los vicios con aquellos errores de forma o superficiales que son objeto del procedimiento de aclaración, rectificación o subsanación y se lo puede realizar en cualquier momento, bajo la lógica de que estos errores no alteran el contenido del acto administrativo ...”

Que, es necesario dejar sin efecto la Resolución No. MTA-2024-ALC-004, de fecha 04 de enero del 2024, ya que, por un error en la transcripción en los datos técnicos, se determinó: “Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **“CONDominio IANNI MERA”**; bien perteneciente a los señores Ianni Mera Angelo Salvatore (C.I. 131072448-7) e Ianni Mera Bianca Christel (C.I. 131072447-9); siendo que se compone en un bloque de 2 viviendas, distribuidas en subsuelo, planta baja y planta alta cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote N° 07-21-, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 1-34-12-21-000; área de terreno de 544,08 metros cuadrados (m2); área neta vendible: 583,42 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m2); área total 583,42 metros cuadrados (m2).” Por lo tanto, difiere con los datos técnicos, siendo lo correcto lo siguiente: “Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **“CONDominio IANNI MERA”**; bien perteneciente a los señores Ianni Mera Angelo Salvatore (C.I. 131072448-7) e Ianni Mera Bianca Christel (C.I. 131072447-9); se compone en un bloque de 2 viviendas de dos plantas cada una, con sus respectivos patios, que se encuentra ubicado en el sitio La Cercada actualmente El Gavilán, lotes N° 1 y 3, de la parroquia Manta de este cantón Manta, el mismo que posee Ficha Registral # 16040 y se encuentra libre de gravamen, con clave catastral: 1222808000; área de terreno de 544,08 metros cuadrados (m2); área neta vendible: 583,42 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m2); área total 583,42 metros cuadrados (m2).”; y,

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **“CONDominio IANNI MERA”**; bien perteneciente a los señores Ianni Mera Angelo Salvatore (C.I. 131072448-7) e Ianni Mera Bianca Christel (C.I. 131072447-9); se compone en un bloque de 2 viviendas de dos plantas cada una, con sus respectivos patios, que se encuentra ubicado en el





sitio La Cercada actualmente El Gavilán, lotes N° 1 y 3, de la parroquia Manta de este cantón Manta, el mismo que posee Ficha Registral # 16040 y se encuentra libre de gravamen, con *clave catastral*: 1222808000; área de terreno de 544,08 metros cuadrados (m2); área neta vendible: 583,42 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m2); área total 583,42 metros cuadrados (m2).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Artículo 3.- Disponer que se deje sin efecto la resolución N° MTA-2024-ALC-004, de fecha 04 de enero de 2024.



Firmado electrónicamente por:
LILIANA ENZMATA
GUTIERREZ
TOROMORENO

Notifíquese y cúmplase. -

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 22 días del mes de enero del año dos mil veinte y cuatro.



Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del cantón Manta

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "IANNI MERA"

ESTUDIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL



CONDominio

"IANNI MERA"



Ing. Juan B. Vélez Cedeño



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.- DATOS GENERALES

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE
CADA UNA DE LAS VIVIENDAS DEL
CONDOMINIO

4. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS





1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Condominio, incluyendo estacionamientos, pasillo, etc.

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios del Condominio, como soportal, escalera, patio, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las viviendas 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, la vivienda 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 vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su vivienda.

1.5.- ALICUOTAS:

Número de cuatro decimales que representa una parte del todo del condominio, correspondiente a cada vivienda. La sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del Condominio, los siguientes:



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



- a) El terreno en el que se encuentra implantada la vivienda con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) El patio, sopórtales, accesos peatonales, y gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Condominio.
- d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan el Condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Condominio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- 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 Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada vivienda: el Comercial Municipal y el Referencial; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo es precio real,

Para efecto de este estudio que se usará únicamente el valor referencial el mismo que servirá para la promoción y venta de las viviendas que componen el Condominio.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores Angelo Salvattore Ianni Mera y Bianca Christel Ianni Mera son propietarios del Condominio "IANNI MERA", la misma que desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el Condominio "IANNI MERA" posee la clave catastral N° 1222808000 y se encuentra ubicado en el sitio La Cercada actualmente Barrio Jesús de Nazareth de la parroquia urbana Manta, Cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos según Ficha Registral N°16040, Escritura de Rectificación de medidas y linderos y área total autorizada en la Notaria Tercera del Cantón Manta con fecha 08 de diciembre de 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 28 de julio de 2023.

Medidas y linderos:

Frente:	21,21m – lindera con Calle Planificada.
Atrás:	18,93m – lindera con propiedad de Klever Alvia.
Costado Derecho:	24,56m – lindera con propiedad de Argentina Alvia y Eugenia Delgado.
Costado Izquierdo:	31,08m – lindera con Calle Pública.
Área Total:	544,08 m2

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

El Condominio se compone de dos viviendas de dos plantas. Cada vivienda tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: Mampostería de ladrillo, enlucido, y con pintura de caucho interior y exteriormente
- Pisos: Cemento y cerámica.
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Entrepisos: Hormigón Armado
- Cubiertas: Cubierta de zinc.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



- Escaleras: Hormigón Armado
- Puertas: Madera y metal

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS DEL CONDOMINIO:

3.1.- VIVIENDA 1:

Vivienda que consta de una planta baja, compuesta por un porch, sala, comedor, cocina, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster con balcón, baño máster, dormitorio 1, baño, oficina y bodega, además cuenta con un patio. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

3.1.1.- Planta Baja:

- Por Arriba: Lindera con espacio aéreo de esta misma vivienda.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera con propiedad de Argentina Alvia y Eugenia Delgado en 14,35m.
- Por el Sur: Lindera con patio general de esta misma vivienda 1 en 7,37m.
- Por el Este: Partiendo en dirección norte a sur en 4,20m; siguiendo en dirección este a oeste en 1,80m; siguiendo en dirección norte a sur en 6,02m; con patio general de esta misma vivienda 1.
- Por el Oeste: Partiendo en dirección sur a norte en 2,44m; siguiendo en dirección este a oeste en 3,98m; siguiendo en dirección sur a norte en 3,80m; siguiendo en dirección este a oeste en 1,20m; siguiendo en dirección sur a norte en 4,20m con patio general de esta misma vivienda 1.
- Área total: 120,60m²

3.1.2.- Patio General Vivienda 1:

- Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Partiendo en dirección oeste a este en 3,00m con propiedad de Argentina Alvia y Eugenia Delgado; siguiendo en dirección norte a sur en 4,20m; siguiendo en dirección oeste a este en 1,20m; siguiendo en dirección norte a sur en 3,80m; siguiendo en dirección oeste a este en 3,98m; siguiendo en dirección norte a sur en 2,44m; siguiendo en dirección oeste a este en 7,37m;



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



siguiendo en dirección sur a norte en 6,02m; siguiendo en dirección oeste a este en 1,80m; siguiendo en dirección sur a norte en 4,20m con vivienda 1; siguiendo en dirección oeste a este en 7,21m con propiedad de Argentina Alvia y Eugenia Delgado.

- Por el Sur: Lindera con patio general de la vivienda 2 en 28,16m.
- Por el Este: Lindera con propiedad de Klever Alvia en 9,93m.
- Por el Oeste: Lindera con calle planificada en 11,71m.
- Área total: 157,10m²

3.2.- VIVIENDA 2:

Vivienda que consta de planta baja y planta alta, compuesta por una sala de actividades, baño social, sala, comedor/desayunador, cocina, dormitorio principal, baño principal, vestidor, además cuenta con un patio en planta baja. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

3.2.1.- Planta Baja:

- Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma vivienda.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera con patio general de esta misma vivienda 2 en 7,53m.
- Por el Sur: Partiendo en dirección este a oeste en 7,23m; siguiendo en dirección norte a sur en 1,18m; siguiendo en dirección este a oeste en 0,30m con patio general de esta misma vivienda 2.
- Por el Este: Lindera con patio general de esta misma vivienda 2 en 4,05m.
- Por el Oeste: Lindera con patio general de la misma vivienda 2 en 5,23m.
- Área total: 30,85m²

3.2.2.- Planta Alta:

- Por Arriba: Lindera con cubierta de esta misma vivienda 2.
- Por Abajo: Lindera con planta baja de esta misma vivienda 2.
- Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio general de la misma vivienda 2 en 7,53m.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



- Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio general de la misma vivienda 2 en 7,53m.
- Por el Este: Lindera con vacío hacia el patio general de la misma vivienda 2 en 5,23m.
- Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el patio general de la misma vivienda 2 en 5,23m.
- Área total: 39,34m²

3.2.3.- Patio General Vivienda 2:

- Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera con patio general de la vivienda 1 en 28.16m.
- Por el Sur: Lindera con calle pública en 31,08m.
- Por el Este: Lindera con propiedad de Klever Alvia en 9.00m.
- Por el Oeste: Lindera con calle planificada en 9.50m.
- Área total: 235,53m²



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE ÁREAS: (m2).

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m2)	ÁREA NETA (m2)		ÁREA TOTAL (m2)
		CONSTRUIDO	NO CONSTRUIDO	
Planta Baja	0	151,45	392,63	544,08
Planta Alta	0	39,34	0	39,34
SUBTOTAL	0,00	190,79	392,63	583,42
TOTAL:	0,00	583,42		583,42

4.2.- ÁREAS GENERALES:

Área total del terreno	544,08 m2
Área total de la construcción	583,42 m2
Área total común	0,00 m2
Área neta:	
• construida	190,79 m2
• no construida	392,63 m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO
FECHA: 1/2 ENE 2024 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DE EJEC. 775-2024-ALC-004

5.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

VIVIENDA	ÁREA NETA M2	ALICUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 1					
Planta Baja	120,60	0,2067	112,46	0,00	120,60
Patio General	157,10	0,2693	146,52	0,00	157,10
	277,70	0,4760	258,98	0,00	277,70

VIVIENDA	ÁREA NETA M2	ALICUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 2					
Planta Baja	30,85	0,0529	28,78	0,00	30,85
Planta Alta	39,34	0,0674	36,67	0,00	39,34
Patio General	235,53	0,4037	219,65	0,00	235,53
	305,72	0,5240	285,10	0,00	305,72

TOTALES GENERALES =	583,42	1,0000	544,08	0,00	583,42
----------------------------	---------------	---------------	---------------	-------------	---------------



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



6.-CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA 1	% GASTOS
Planta Baja	20,67
Patio General	26,93
	47,60

VIVIENDA 2	% GASTOS
Planta Baja	5,29
Planta Alta	6,74
Patio General	40,37
	52,40

TOTALES =	100,00
------------------	---------------





REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO "IANNI MERA"

CAPÍTULO PRIMERO:

Art. 1.- El Condominio "IANNI MERA", actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Condominio se halla compuesto de las siguientes partes:

VIVIENDA 1: Consta de una planta baja, compuesta por un porch, sala, comedor, cocina, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster con balcón, baño máster, dormitorio 1, baño, oficina y bodega, además cuenta con un patio.

VIVIENDA 2: Consta de planta baja y planta alta, compuesta por una sala de actividades, baño social, sala, comedor/desayunador, cocina, dormitorio principal, baño principal, vestidor, además cuenta con un patio en planta baja.

Art. 3.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Condominio. Los planos de referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

Art. 4.- Son bienes comunes y de dominio indivisibles del Condominio, los siguientes:

- a.- El terreno sobre el que se asienta el Condominio con inclusión de los espacios destinados a retiros y/o soportales.
- b.- Las cubiertas del Condominio, así como, accesos, gradas y patios, etc.
- c.- La estructura o elementos resistentes del Condominio.
- d.- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a Condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e.- Los ductos de instalaciones.
- f.- Las fachadas en planta baja del Condominio.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



- g.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios.
- h.- La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i.- Todo el sistema de agua potable del Condominio.
- j.- Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k.- Las escaleras ingreso principal.
- l.- Todas las demás partes y elementos del Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del Condominio "IANNI MERA", es dueño exclusivo de su respectiva vivienda, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior, así como los ductos que atravesando su vivienda sirven a otros copropietarios.

CAPÍTULO SEGUNDO. -

Art. 6- ADMINISTRACIÓN. - El Condominio se halla administrado por la Asamblea de copropietarios, por el Director y Administrador.

Art. 7- La Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del Condominio que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración y conservación del Condominio. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurren a las Asambleas o voten en contra.

Art. 8.- DE LAS SESIONES. - La Asamblea de los copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los primeros tres meses de cada año, y extraordinariamente cuando la soliciten o crean convenientes los copropietarios o el Administrador. En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a través del Director. Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los locales o departamentos, y con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión. No se contará dentro de los ocho días de anticipación, el día de entrega de la notificación ni el día en que se realiza la Asamblea.

Art. 9.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.





ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



Art. 10.- CONCURRENCIA. - El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse presentar por una tercera persona mediante carta-poder dirigida al Administrador. Las Juntas o Asambleas deberán llevarse a efecto en un departamento del Condominio que se destine para el efecto.

Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, sí así lo acordaren los concurrentes.

Art. 12.- DIRECCIÓN Y SECRETARÍA. - La Asamblea deberá ser presidida por el Director Principal o Suplente y actuará como Secretario el Administrador.

Art. 13.- QUORUM. - Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos. Sí no hubiera dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la Asamblea con los copropietarios que asistan.

Art. 14.- RESOLUCIONES. - La resolución de la Asamblea se tomará por simple mayoría de los votos asistentes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en forma correlativa y equivalente a al alícuota de dominio que corresponda a cada vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad mediante certificación otorgada por la administración.

Art. 15.- RESOLUCIONES ESPECIALES. - Se requerirá el ochenta por ciento del voto de los asistentes, en los siguientes casos:

- a) La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes.
- b) Reforma al Reglamento Interno.
- c) Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en casos de destrucción parcial del Condominio.
- d) La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumento, en el sentido vertical u horizontal requerirá del consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

Art. 16.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA. - Son los siguientes:

- a) Nombrar y remover a los Directores Principales y Suplentes de la Asamblea y el Administrador del Condominio y fijar su remuneración.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración.
- c) Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Condominio y señalar sus respectivas remuneraciones
- e) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cinco salarios mínimos vitales.
- f) Reformar este Reglamento Interno. El Administrador hará protocolizar e inscribirá las reformas para que surtan efecto.
- g) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- h) Autorizar a los copropietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus viviendas, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficios del Condominio.
- i) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- j) Exigir cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informe que presente, cuando estime conveniente y de modo especial al terminar el período.
- k) Resolverá las sanciones que de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios infractores,
- l) Conocer y resolver cualquier otro asunto que no este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento, que sean de interés general para los copropietarios del Condominio.
- m) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los Reglamentos.
- n) Interpretará con fuerza obligatoria este Reglamento.
- o) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración de la vivienda y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos.

Art. 17.- ACTAS. - Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevarán las firmas del Director y del Secretario.





CAPÍTULO TERCERO:

DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTE Y ADMINISTRADOR. -

Art. 18.- El Director Principal y su suplente serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Art. 19.- Para ser Director Principal o Suplente se requiere ser copropietario del Condominio. El cargo deberá ser desempeñado en forma gratuita. El Director Suplente reemplazará automáticamente al Principal con las mismas atribuciones y deberes antes señaladas por el Director Principal, en caso de falta o impedimento temporal. Si el retiro del Principal fuera definitivo, el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del período para el que fueron nombrados.

Art. 20.- ATRIBUCIONES. - Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietario.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea.

Art. 21.- DEL ADMINISTRADOR. - El Administrador nombrado por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales.
Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Condominio.

Art. 22.- ATRIBUCIONES Y DEBERES. - Son atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administrador;



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "IANNI MERA"



- d) Cumplir y hacer cumplir la Ley. Los Reglamentos y Ordenanzas que se hubiera expedido o se expidieran en el futuro sobre la Propiedad Horizontal. Así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios;
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantendrá bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales;
- g) Cobrar por la vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
- h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los copropietarios del Condominio.
- i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas más sanciones establecidas por la Ley y Reglamentos. El producto de dicha multa se ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos, y todos los documentos que tengan relación con este Condominio.
- l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los copropietarios del Condominio haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de las viviendas;
- m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de Copropietarios;
- n) Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplirá lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

CAPÍTULO CUARTO:

DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 23.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Los copropietarios del Condominio, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Usar y gozar de su vivienda en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos;



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



- b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias;
- c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Realizar las obras que estime conveniente a su local, de acuerdo con este Reglamento;
- f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicio al derecho de los demás copropietarios, no vayan contra las disposiciones legales y este Reglamento.

Art. 24.- Los dueños de las viviendas ubicadas en el Condominio "IANNI MERA", tienen el derecho exclusivo de acceso a los corredores internos y áreas comunales.

Art. 25.- Los Copropietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando lo requieren determinadas circunstancias como instalaciones reparaciones y otros, acordadas por la Junta de Copropietarios.

Art. 26.- Los Copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.

Art. 27.- Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc., en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar cosas golpeando contra las caras exteriores del Condominio.

Art. 28.- No se podrá echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, y en todo caso la basura será sacada a las aceras en fundas plásticas cuando pasen los carros recolectores de la misma.

Art. 29.- No se permitirá el tránsito de animales, en las áreas comunales del Condominio.

Art. 30.- No se permitirá usar los corredores internos, escalera y áreas comunales, para el almacenamiento privado ni para reuniones de ningún propósito ajeno al tránsito normal.

Art. 31.- Los dueños de cada vivienda no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería sin autorización escrita y expresa del Administrador del Condominio, quien a su vez deberá consultar con



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar si los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

Art. 32.- Ningún copropietario podrá ejecutar trabajo u obra fuera de su local incluyendo las caras exteriores de las puertas de su vivienda, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 33.- El ocupante de cada vivienda sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlo para el uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.

Art. 34.- Son obligaciones de los copropietarios:

- a) Concurrir con puntualidad a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios
- b) Contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima del seguro, en las cuotas que se establezcan en estos reglamentos. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial.
- c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del Condominio, esta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea.
- d) El copropietario que se aleje de su vivienda por más de dos días, deberá entregar la llave de aquel, a la persona de confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso al Administrador de la entrega, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencia como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.
- e) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 35.- Al transferir las viviendas se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.

Art. 36.- Los gastos de administración, conservación y reparaciones de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que señalan en el cuadro de gastos comunes anexo.

Art. 37- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "IANNI MERA"



la Asamblea de Copropietario, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

Art. 38.- Lo impuestos de cada vivienda serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía eléctrica y teléfonos, para lo cual tendrán sus medidores individuales.

CAPÍTULO QUINTO:

DE LAS SANCIONES. -

Art. 39.- En caso de incumplimiento o infracción de las disposiciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determina:

- a) Los que infringieren a las disposiciones contenidas en los Arts. 32, 33 y 34, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez Competente de esta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiera lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado primitivo.
- b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestos por la Asamblea de Copropietarios y de conformidad con este Reglamento, serán demandados ante un Juez de lo Civil según la cuantía, con sede en esta ciudad, en Juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quien deberá además reclamar los intereses de la Ley desde que dichas cuotas no hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiera lugar.
- c) Los que infringieren las regulaciones constantes en los Arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de este Reglamento, serán amonestados por el Administrador ante la autoridad competente, quien lo sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

Art. 40.- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiera cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituido por la Asamblea.

Art. 41.- La Asamblea de Copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contempladas en este Reglamento.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "IANNI MERA"



DISPOSICIONES GENERALES. -

Art. 42.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza de la materia, no obstante, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha acción solo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo de la notificación y si hubiera el estado impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se lo haya aprobado.

Manta, noviembre 2023.

Ing. Juan B. Vélez Cedeño
Reg. Prof. Senescyt 1016-02-302639

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 12 ENE 2024 HORA: 08:12
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REG. EJEC. MTA-2024-ALC-004





CONDOMINIO "IANNI MERA"

CONTIENE: PLANTA ARQUITECTÓNICA (VIVIENDA 1)

FECHA: NOVIEMBRE 2023
LÁMINA: 1-3

ELABORADO POR:

 JMG. JUAN B. VELEZ CEDENO
 #REG. SENESCYT 1016-02-302639

FORMATO: A-3
ESCALA: INDICADA

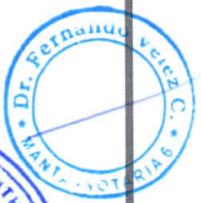


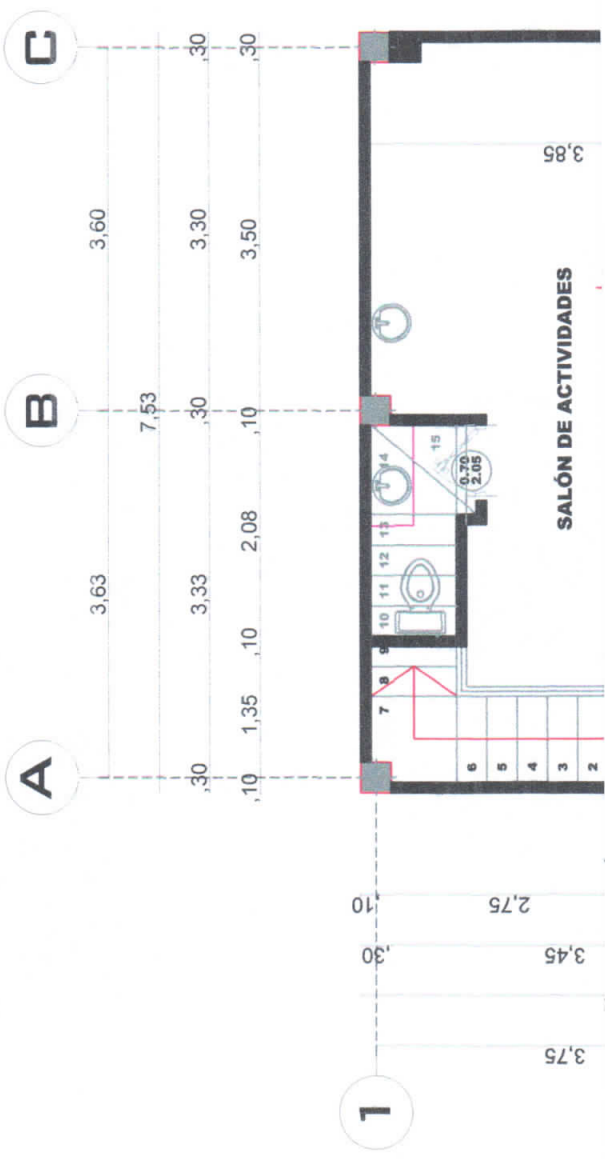
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO
FECHA: 12 ENE 2024 HORA: 09:20

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

R31. EJE C TITA - 2024 - ALC - 004





PLANTA ARQUITECTÓNICA ALTA

ESC: 1:75

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 39,34m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 12 ENE 2024 HORA: 08:40

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Res. EJECUTIVA-2024-SLC-004



CONDOMINIO "IANNI MERA"

PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA Y ALTA (VIVIENDA 2)

PROYECTO:

CONTIENE:

FORMATO:

ESCALA:

A-3

INDICADA

ELABORADO POR:

ING. JUAN B. VELEZ CEDENO
#REG. SENESCYT 1016-02-302639

FECHA:

NOVIEMBRE 2023

LÁMINA:

2-3

SELLOS:



18,93

LAVANDERIA

21

CONDOMINIO "IANNI MERA"

IMPLANTACIÓN GENERAL

PROYECTO:

CONTIENE:

FORMATO:

A-3

ESCALA:

INDICADA

ELABORADO POR:

[Signature]
ING. JUAN P. VELEZ CEDENO
#REG. SENE SCYT 1016-02-302639

FECHA:

NOVIEMBRE 2023

LÁMINA:

3-3



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 12 ENE 2024

HORA: 08:12

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATÁSTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

P31. EJECUTA-2024-ALC-004





KLEVER ALVIA

18,93 9,00 9,93

AMBIENTE	SIMBOLOGÍA	ÁREA M2
VIVIENDA 1		120,60 m2
PATIO GENERAL (VIVIENDA 1)		157,10 m2
ÁREA TOTAL		277,70 m2

PROYECTO: CONDOMINIO "IANNI MERA"

CONTIENE: VIVIENDA 1 (CUADRO DE ÁREAS)

FORMATO: A-3

ELABORADO POR:

FECHA: NOVIEMBRE 2023

SELLOS:

ESCALA: 1:75

LÁMINA: 1-3



ING. JUAN B. VELEZ CEDEÑO
#REG. SENESCYT 1016-02-302639

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

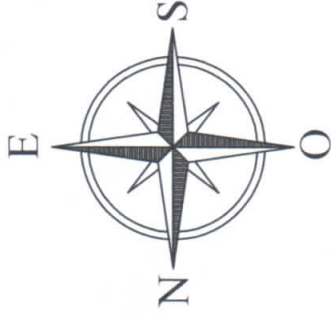
REVISADO

FECHA: 12 ENE 2024 HORA: 08:20

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. ELEC. TTA-2021-SLC-004





KLEVER ALVIA

18,93

9,00

9,93

AMBIENTE	SIMBOLOGÍA	ÁREA M2
VIVIENDA 2 (PLANTA BAJA)		30,85 m2
PATIO GENERAL (VIVIENDA 2)		235,53 m2
ÁREA TOTAL		266,38 m2

CONDOMINIO "IANNI MERA"

CONTIENE: PLANTA BAJA VIVIENDA 2 (CUADRO DE ÁREAS)

FORMATO: A-3

ELABORADO POR:

ING. JUAN VELAZQUEZ CEDENO
#REG. SENESCYT 1016-02-302639

FECHA:

NOVIEMBRE 2023

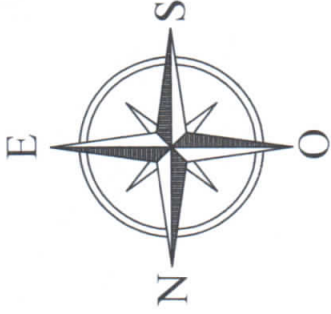
LÁMINA:

2-3



MANTA ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 12 ENE 2024 08/20
HORA:
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. FIEC. TIT. 2024 - ALC - 004





KLEVER ALVIA

18,93

9,00

9,93


AMBIENTE	SIMBOLOGÍA	ÁREA M2
VIVIENDA 1 (PLANTA ALTA)		39,34 m2
ÁREA TOTAL		39,34 m2

CONDOMINIO "IANNI MERA"

CONTIENE: PLANTA ALTA VIVIENDA 2 (CUADRO DE AREAS)

FORMATO: A-3

ELABORADO POR:


ING. JUAN B. VELEZ CEDEÑO
#REG-GENESCYT 1016-02-302639

SELOS: NOVIEMBRE 2023



LÁMINA: 3-3

ESCALA: 1:75

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 12 ENE 2024 HORA: 08:40

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. 7176-2024-ALC-004





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1310724487

Nombres del ciudadano: IANNI MERA ANGELO SALVATTORE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 5 DE AGOSTO DE 1995

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: IANNI TELLO EDWARG RAFAEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MERA QUIMIS LETTY JANETH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 4 DE FEBRERO DE 2020

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE FEBRERO DE 2024

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



Salvattore



N° de certificado: 243-981-10909



243-981-10909

Mario Cuvero Miranda

Mgs. Mario Cuvero Miranda
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA N° **131072448-7**

CEDER / **SEXO**
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
IANNI MERA
ANGELO SALVATORE

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1995-03-05
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO





INSTRUCCION SUPERIOR **PROFESION / OCUPACION**
INGENIERO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
IANNI TELLO EDWARG RAFAEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MERA QUIMS LETTY JANETH

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2020-02-04
FECHA DE EXPIRACION
2030-02-04

E13881122





CERTIFICADO de VOTACION
 18 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

IANNI MERA ANGELO SALVATORE N° **19237796**

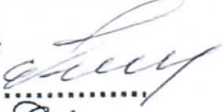
PROVINCIA MANABI
CIRCUNSCRIPCION 2
CANTON MANTA
PARROQUIA MANTA
ZONA 1
UNTA N° 0037 MASCULINO



N° **1310724487**

DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 02 FEB 2024



Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1310724479

Nombres del ciudadano: IANNI MERA BIANCA CHRISTEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 24 DE AGOSTO DE 1992

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: IANNI TELLO EDWARG RAFAEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MERA QUIMIS LETTY JANETH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 4 DE FEBRERO DE 2020

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE FEBRERO DE 2024

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 249-981-10807



249-981-10807

Mgs. Mario Cuvero Miranda
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



Nº 131072447-9



CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
**IANNI MERA
BIANCA CHRISTEL**
LUGAR DE NACIMIENTO
**MANABI
MANTA
MANTA**
FECHA DE NACIMIENTO **1992-08-24**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **MUJER**
ESTADO CIVIL **SOLTERO**



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERA

E1133V1111

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
IANNI TELLO EDWARG RAFAEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MERA QUIMIS LETTY JANETH
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**MANTA
2020-02-04**
FECHA DE EXPIRACIÓN
2030-02-04



[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
FIRMA DEL CEDULADO



CERTIFICADO de VOTACIÓN
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA



IANNI MERA BIANCA CHRISTEL

Nº 23175035

PROVINCIA **MANABI**
CIRCUNSCRIPCIÓN **2**
CANTÓN **MANTA**
PARROQUIA **MANTA**
ZONA **1**
JUNTA Nº **0037 FEMENINO**



Nº 1310724479

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
.....*el* fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta. 02 FEB 2024 *[Signature]*

.....
Dr. Fernando Váez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1 a los otorgantes, éstos la aprueban, afirman y se ratifican, firmando
2 conmigo en unidad de acto, de todo lo cual DOY FE.-

3
4 *Salvatore*



5
6
7 **ANGELO SALVATORE IANNI MERA**
8 **C.C. No. 131072448-7**



9
10 *[Signature]*



11
12
13 **BIANCA CRISTEL IANNI MERA**
14 **C.C. No. 131072447-9**

15
16
17
18 *[Signature]*
19 **DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**
20 **NOTARIO SEXTO CANTON MANTA**

21
22
23 RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de
24 ello confiero esta PRIMERA copia que la sello
25 signo y firmo.

26 Manta, a 02-02-2024

27 *[Signature]*
28 **Dr. Fernando Vélez Cabezas**
NOTARIA SEXTA



El Nota....



CONDOMINIO IANNI MERA

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1222808001	VIVIENDA 1 (PLANTA BAJA+PATIO GENERAL)
1222808002	VIVIENDA 2 (PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO GENERAL)

EL CÓDIGO 1222808000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 02 CÓDIGOS.

Atentamente,



Yessenia Cevallos S.

MANTA, FEBRERO 21/2024