# EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf: 052624758
www.registropmanta.gob.ec

## Acta de Inscripción

**Registro de :** PROPIEDADES HORIZONTALES
**Naturaleza Acto:** CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
**Número de Tomo:**
**Folio Inicial:** 0
**Número de Inscripción:** 22
**Folio Final:** 0
**Número de Repertorio:** 8494
**Periodo:** 2017
**Fecha de Repertorio:** martes, 24 de octubre de 2017

**1.- Fecha de Inscripción:** martes, 24 de octubre de 2017 11:42

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

| Tipo Cliente | Cédula/RUC/Pasaporte | Nombres Completos o Razón Social | Estado Civil | Provincia | Ciudad |
|---|---|---|---|---|---|
| ***PROPIETARIO*** | | | | | |
| Natural | 452006129 | HOFSAESS STEVE HERBY | SOLTERO(A) | MANABI | MANTA |

**3.- Naturaleza del Contrato:** PROPIEDADES HORIZONTALES
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Nombre del Cantón: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de julio de 2017
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
Afiliado a la Cámara: ☐ Plazo :

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

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|---|---|---|---|---|---|
| 1340107001 | 24/10/2017 11:52:11 | 64007 | | CASA | Urbano |

**Linderos Registrales:**

3.1. CASA A2 Edificio Condominio Costa Blanca ubicado en la Vía Uno de la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y Cantón Manta.
Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Estacionamiento, Escalera, Terraza y Patio y la planta alta que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, siendo las medidas y linderos las siguientes:
3.1.1.- PLANTA BAJA A2 (nivel + 29,64): 147,02m2
Por arriba: lindera con la Planta Alta A2 de la misma casa en 147,02m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio y Planta Alta A1 en 147,02m2
Por el Este: lindera con área comunal y vacio hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,85m., desde este punto gira hacia el Este en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Este en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 9,45m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia Patio A1, Patio A2 y Estacionamiento A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 12,30m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,90m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 4,85m.
Por el Norte: lindera con Terraza A2-PB en 9,00m.
Área: 147,02m2

3.1.2.- TERRAZA A2-PB (nivel + 29,64): 64,20m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 64,20m2
Por abajo: lindera con Planta Alta A1 en 64,20m2
Por el Este: lindera con vacio hacia área comunal en 7,20m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia Patio A1 en 4,70m.
Por el Sur: lindera con Planta Baja A2 en 9,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.
Área: 64,20m2
3.1.3.- PATIO A2 (nivel + 27,94): 34,34m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 34,34m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 34,34m2
Por el Este: lindera con Planta Baja A2 en 10,10m.

Por el Oeste: lindera con lote 01-09 en 10,10m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 3,40m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio A1 en 3,40m.
Área: 34,34m2.
3.1.4.- PLANTA ALTA A2 (nivel + 32,70): 134,23m2
Por arriba: lindera con cubierta en 134,23m2
Por abajo: lindera con Planta Baja A2 en 134,23m2
Por el Este: lindera con vacio hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,70m., desde este punto gira hacia el Este en 1,46m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,40m., desde este punto gira hacia el Este en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia Patio A1 y Patio A2 en 14,00m.
Por el Sur: lindera con Terraza A2- PA en 9,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Terraza A2-PB, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.
Área: 134,23m2.
3.1.5.- TERRAZA A2-PA (nivel + 32,70): 48,93m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 48,93m2
Por abajo: lindera con Planta Alta A1 en 48,93m2
Por el Este: lindera con vacio hacia área comunal en 5,85m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área comunal en 5,85m.
Por el Sur: lindera con vacio hacia área comunal en 7,60m.
Por el Norte: lindera con Planta Alta A2 en 9,00m.
Área: 48,93m2
Dirección del Bien: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR EDIF. CONDOMINIO COSTA BLANCA

---

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|---|---|---|---|---|---|
| 1340107002 | 24/10/2017 11:56:35 | 64008 | | CASA | Urbano |

**Linderos Registrales:**

3.2. CASA B2 Edificio Condominio Costa Blanca ubicado en la Via Uno de la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y Cantón Manta.
Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Estacionamiento, Escalera, Terraza y Patio y la planta alta que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, siendo las medidas y linderos las siguientes:
3.2.1.- PLANTA BAJA B2 (nivel + 29,64): 147,02m2
Por arriba: lindera con la Planta Alta B2 de la misma casa en 147,02m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio y Planta Alta B1 en 147,02m2
Por el Oeste: lindera con área comunal y vacio hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,85m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 9,45m.
Por el Este: lindera con vacio hacia Patio B1, Patio B2 y Estacionamiento B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 12,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,90m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 4,85m.
Por el Norte: lindera con Terraza A2-PB en 9,00m.
Área: 147,02m2

3.2.2.- TERRAZA B2-PB (nivel + 29,64): 64,20m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 64,20m2
Por abajo: lindera con Planta Alta B1 en 64,20m2
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área comunal en 7,20m.
Por el Este: lindera con vacio hacia Patio B1 en 4,70m.
Por el Sur: lindera con Planta Baja B2 en 9,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.
Área: 64,20m2
3.2.3.- PATIO B2 (nivel + 27,94): 34,34m2

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Registro de :** | PROPIEDADES HORIZONTALES | **Naturaleza Acto:** | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |
| **Número de Tomo:** | | **Folio Inicial:** | 0 |
| **Número de Inscripción:** | **22** | **Folio Final:** | 0 |
| **Número de Repertorio:** | **8494** | **Periodo:** | 2017 |
| **Fecha de Repertorio:** | martes, 24 de octubre de 2017 | | |

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 34,34m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 34,34m2
Por el Oeste: lindera con Planta Baja B2 en 10,10m.
Por el Este: lindera con lote 01-05 en 10,10m.
Por el Sur: lindera con área común en 3,40m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio B1 en 3,40m.
Área: 34,34m2.
3.2.4.- PLANTA ALTA B2 (nivel + 32,70): 134,23m2
Por arriba: lindera con cubierta en 134,23m2
Por abajo: lindera con Planta Baja B2 en 134,23m2
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,46m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m.
Por el Este: lindera con vacio hacia Patio B1 y Patio B2 en 14,00m.
Por el Sur: lindera con Terraza B2- PA en 9,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Terraza B2-PB, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.
Área: 134,23m2.
3.2.5.- TERRAZA B2-PA (nivel + 32,70): 48,93m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 48,93m2
Por abajo: lindera con Planta Alta B1 en 48,93m2
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área comunal en 5,85m.
Por el Este: lindera con vacio hacia área comunal en 5,85m.
Por el Sur: lindera con vacio hacia área comunal en 7,60m.
Por el Norte: lindera con Planta Alta B2 en 9,00m.
Área: 48,93m2

Dirección del Bien: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR EDIF. CONDOMINIO COSTA BLANCA

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|---|---|---|---|---|---|
| 1340107003 | 24/10/2017 12:00:43 | 64009 | | CASA | Urbano |

**Linderos Registrales:**
3.3. CASA A1 Edificio Condominio Costa Blanca ubicado en la Vía Uno de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y Cantón Manta.
Consta de: planta alta que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, Terraza y Patio y la planta baja que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, sumado el Estacionamiento que se haya en la planta nivel + 29,64, siendo las medidas y linderos las siguientes:
3.3.1.- PLANTA ALTA A1 (nivel + 26,59): 149,65m2
Por arriba: lindera con la Planta Baja A2 y Terraza A2 en 149,65m2
Por abajo: lindera con Planta Baja A1 en 149,65m2
Por el Este: lindera con área comunal en 14,30m.
Por el Oeste: lindera con lote 01-09 y vacio hacia Patio A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,85m.
Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,55m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.
Área: 149,65m2
3.3.2.- PLANTA BAJA A1 (nivel + 23,52): 139,54m2
Por arriba: lindera con Planta Alta A1 en 139,54m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 139,54m2
Por el Este: lindera con área comunal en 14,20m.
Por el Oeste: lindera con lote 01-09 y Patio A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m.
Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.
Por el Norte: lindera con Patio A1 en 10,30m.

Área: 139,54m2
3.3.3.- PATIO A1 (nivel + 23,52): 112,15m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 112,15m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 112,15m2
Por el Este: lindera con área comunal en 5,20m.
Por el Oeste: lindera con lote 01-09 en 15,75m.
Por el Sur: lindera con Planta Baja A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 10,50m., desde este punto gira hacia el Este en 10,30m.
Por el Norte: lindera con área verde en 14,80m.
Área: 112,15m2.

Dirección del Bien: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR EDIF. CONDOMINIO COSTA BLANCA

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|---|---|---|---|---|---|
| 1340107004 | 24/10/2017 12:09:16 | 64010 | | ESTACIONAMIENTO | Urbano |

**Linderos Registrales:**
3.3.4. ESTACIONAMIENTO A1 (NIVEL + 29,64): 22.28m2 Edificio Condominio Costa Blanca ubicado en la Vía Uno de la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y Cantón Manta.
Por arriba: lindera con Terraza A2-PA en 22,28m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 22,28m2
Por el Este: lindera con Planta Baja A2, partiendo dese el Sur hacia el Norte en 5,90m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.
Por el Oeste: lindera con área comunal y Patio A2 en 7,40m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 2,75m.
Por el Norte: lindera con Planta Baja A2 en 2,60m.
Área: 22,28m2. Alícuota % 0,0132 Área de terreno M2. 16,29 Área común 5,89 Área total M2. 28,17

Dirección del Bien: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR EDIF. CONDOMINIO COSTA BLANCA

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|---|---|---|---|---|---|
| 1340107005 | 24/10/2017 12:11:43 | 64011 | | CASA | Urbano |

**Linderos Registrales:**
3.4. CASA B1 EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA, ubicado en la Vía Uno de la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y Cantón Manta.
Consta de: planta alta que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, Terraza y Patio y la planta baja que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, sumado el Estacionamiento que se haya en la planta nivel + 29,64, siendo las medidas y linderos las siguientes:
3.4.1.- PLANTA ALTA B1 (nivel + 26,59): 149,65m2
Por arriba: lindera con la Planta Baja B2 y Terraza A2 en 149,65m2
Por abajo: lindera con Planta Baja B1 en 149,65m2
Por el Oeste: lindera con área comunal en 14,30m.
Por el Este: lindera con lote 01-05 y vacio hacia Patio B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,85m.
Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,55m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.
Área: 149,65m2

3.4.2.- PLANTA BAJA B1 (nivel + 23,52): 139,54m2
Por arriba: lindera con Planta Alta B1 en 139,54m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 139,54m2

**Registro de :** PROPIEDADES HORIZONTALES
**Naturaleza Acto:** CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
**Número de Tomo:**
**Folio Inicial:** 0
**Número de Inscripción:** 22
**Folio Final:** 0
**Número de Repertorio:** 8494
**Periodo:** 2017
**Fecha de Repertorio:** martes, 24 de octubre de 2017

Por el Oeste: lindera con área comunal en 14,20m.
Por el Este: lindera con lote 01-09 y Patio B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,50m., desde este punto gira hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m.
Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.
Por el Norte: lindera con Patio A1 en 10,30m.
Área: 139,54m2
3.4.3.- PATIO B1 (nivel + 23,52): 112,15m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 112,15m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 112,15m2
Por el Oeste: lindera con área comunal en 5,20m.
Por el Este: lindera con lote 01-09 en 15,75m.
Por el Sur: lindera con Planta Baja B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 10,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 10,30m.
Por el Norte: lindera con área verde en 14,80m.
Área: 112,15m2.

Dirección del Bien: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR EDIF. CONDOMINIO COSTA BLANCA

| Código Catastral | Fecha Apertura | Nro. Ficha | Superficie | Tipo Bien | Tipo Predio |
|---|---|---|---|---|---|
| 1340107006 | 24/10/2017 12:15:05 | 64012 | | ESTACIONAMIENTO | Urbano |

**Linderos Registrales:**
3.4.4 ESTACIONAMIENTO B1 (Nivel + 29.64): 22.28M2 EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA, Ubicado en la Vía Uno de la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y Cantón Manta.
Por arriba: lindera con Terraza B2-PA en 22,28m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 22,28m2
Por el Oeste: lindera con Planta Baja B2, partiendo dese el Sur hacia el Norte en 5,90m., desde este punto gira hacia el Este en 1,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.
Por el Este: lindera con área comunal y Patio B2 en 7,40m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 2,75m.
Por el Norte: lindera con Planta Baja B2 en 2,60m.
Área: 22,28m2. Alicuota 0,0132 Área de Terreno M2.16,29 Área común M2.5,89 Área total M2. 28,17

Dirección del Bien: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR EDIF. CONDOMINIO COSTA BLANCA

**5.- Observaciones:**
Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado" Condominio Costa Blanca "

Lo Certifico: **DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**
**Registrador de la Propiedad**

**EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA**

| CODIGO CATASTRAL | AMBIENTE |
|---|---|
| 64007 1340107001 | CASA A2(PLANTA BAJA-A2(NIVEL +29,64)+TERRAZA A2-PB(NIVEL+29,64)+PATIO A2(NIVEL+27,94)+PLANTA ALTA A2-PA(NIVEL+32,70)+TERRAZA A2-PA(NIVEL+32,70)) |
| 64008 1340107002 | CASA B2(PLANTA BAJA-B2(NIVEL +29,64)+TERRAZA B2-PB(NIVEL+29,64)+PATIO B2(NIVEL+27,94)+PLANTA ALTA B2-PA(NIVEL+32,70)+TERRAZA B2-PA(NIVEL+32,70)) |
| 64009 1340107003 | CASA A1(PLANTA ALTA-A1(NIVEL +26,59)+PLANTA BAJA A1(NIVEL+23,52)+PATIO A1(NIVEL+23,52)) |
| 64010 1340107004 | ESTACIONAMIENTO A1(NIVEL +29,64) |
| 64011 1340107005 | CASA B1(PLANTA ALTA-B1(NIVEL +26,59)+PLANTA BAJA B1(NIVEL+23,52)+PATIO B1(NIVEL+23,52)) |
| 1340107006 | ESTACIONAMIENTO B1(NIVEL +29,64) |

EL CÓDIGO 1340107000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
QUEDARÁ DIVIDIDO EN 06 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.
MANTA, OCTUBRE 17/2017

1230000321

Factura: 003-001-000006592

20171308004P02054

0000000825

NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| | |
|---|---|
| Escritura N°: | 20171308004P02054 |

| | |
|---|---|
| ACTO O CONTRATO: | |
| DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALICUOTAS TOTALES DE VIVIENDA | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 26 DE JULIO DEL 2017, (11:35) |

OTORGANTES

OTORGADO POR

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | HOFSAESS STEVE HERBY | POR SUS PROPIOS DERECHOS | PASAPORTE | 452006 29 | ESTADOUNIDENSE | PETICIONARIO (A) | |

A FAVOR DE

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

UBICACIÓN

| Provincia | Cantón | Parroquia |
|---|---|---|
| MANABI | MANTA | MANTA |

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

| | |
|---|---|
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | INDETERMINADA |

PROTOCOLIZACIÓN 20171308004P02054

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 26 DE JULIO DEL 2017, (11:35)

OTORGA: NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:

| NOMBRES/RAZÓN SOCIAL | TIPO INTERVINIENTE | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACIÓN |
|---|---|---|---|
| HOFSAESS STEVE HERBY | POR SUS PROPIOS DERECHOS | PASAPORTE | 452006129 |

OBSERVACIONES:

PROTOCOLIZACIÓN 20171308004P02054

**PROTOCOLIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:** 26 DE JULIO DEL 2017, (11:35)

**OTORGA:** NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

**CUANTÍA:** INDETERMINADA

| A PETICIÓN DE: | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRES/RAZÓN SOCIAL** | **TIPO INTERVINIENTE** | **DOCUMENTO DE IDENTIDAD** | **No. IDENTIFICACIÓN** |
| HOFSAESS STEVE HERBY | POR SUS PROPIOS DERECHOS | PASAPORTE | 452006128 |

| OBSERVACIONES: |
|---|
| |

NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

AP: 6768-DP13-2016-KP

| 2017 | 13 | 08 | 004 | P02054 |
|---|---|---|---|---|

**ESCRITURA DE CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO COSTA BLANCA.-**

0000000826

**OTORGADO POR EL SEÑOR STEVE HERBY HOFSAESS.-**

**CUANTIA: INDETERMINADA**

**DI: 2 COPIAS**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veintiséis de julio del año dos mil diecisiete, ante mí, **ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Cuarto Encargado del Cantón Manta, según acción de personal número 6768-DP13-2016-KP, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha siete de noviembre del año dos mil dieciséis, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, el señor **STEVE HERBY HOFSAESS**, soltero, por sus propios y personales derechos, El compareciente es de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, de cincuenta y cuatro años, de ocupación empresario, con domicilio en esta ciudad de Manta, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que

fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como documento habilitante del presente contrato de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un contrato de CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio CONDOMINIO COSTA BLANCA bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, El **señor STEVE HERBY HOFSAESS**, el compareciente es de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltero, con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara el compareciente, que es dueño y propietario de Un lote de terreno signado con el número CERO UNO GUION CERO SIETE, ubicado en la

URBANIZACION CIUDAD DEL MAR, de la Parroquia Manta, Cantón Manta. Con las siguientes medidas y linderos: FRENTE. Veinte y tres metros ochenta y tres centímetros y lindera con vía uno. ATRAS: Cuarenta y cuatro metros setenta y cinco centímetros y lindera con área verde; COSTADO DERECHO: Treinta y seis metros y lindera con lote número 01-09, COSTADO IZQUIERDO: Treinta y seis metros y lindera con lote No. 01-05. Con una Superficie total de MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS. Este predio fue adquirido por compra a la compañía Arkitrust S.A., según contrato de compraventa realizado en la Notaria Primera de Manta el diecisiete de abril del dos mil trece, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta veintiocho de mayo del dos mil trece.- Con fecha diecisiete de julio del dos mil catorce se encuentra inscrita escritura de Aclaracion de Estado Civil, contrato realizado en la Notaria Primera de Manta el tres de julio del dos mil catorce.- **TERCERA: DE LA EDIFICACION.-a)** La compareciente en su calidad invocada manifiesta que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de los antecedentes, se ha construido un edificio al que se ha denominado CONDOMINIO COSTA BLANCA, signado con el número CERO UNO GUION CERO SIETE, ubicado en la URBANIZACION CIUDAD DEL MAR, de la Parroquia Manta, Cantón Manta, que se encuentra construido de

acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características en su distribución: El edificio CONDOMINIO COSTA BLANCA, se compone de dos bloques de cuatro niveles unidos a través de las áreas comunales, en donde se han planificado las casas denominadas como A1, A2, B1 Y B2, mas las respectivas áreas comunales de circulación tanto vertical como horizontal: Área total de Terreno: Un mil doscientos treinta y cuatro coma treinta y cinco metros cuadrados, área Total de Construcción de Dos mil ciento cincuenta coma noventa metros cuadrados metros cuadrados; área neta vendible construida, Un mil cuatrocientos once coma setenta metros cuadrados, No vendible, Doscientos noventa y dos coma noventa y ocho metros cuadrados; área total comunal: Cuatrocientos cuarenta y seis coma veintidós metros cuadrados.- **b)** Mediante Resolución Administrativa Número 0017-JOZC-2017, de fecha doce de junio del dos mil diecisiete, se autoriza a la peticionaria continuar con el trámite de aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio CONDOMINIO COSTA BLANCA, signado con el número CERO UNO GUION CERO SIETE, ubicado en la URBANIZACION CIUDAD DEL MAR, de la Parroquia Manta, Cantón Manta.- **CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, El **señor STEVE HERBY**

**HOFSAESS,** declara que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado Edificio denominado CONDOMINIO COSTA BLANCA", singularizado en la cláusula tercera de este contrato, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada JOHANNA BRAVO CEVALLOS, matricula número : Trece guión dos mil ocho guión diez. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que le fue al compareciente por mí el notario, se ratifica y

firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.-**

**STEVE HERBY HOFSAESS**
**Pasp.No.**

**Abg. Santiago Fierro Urresta**
**NOTARIO PUBLICO CUARTO ENCARGADO DE MANTA**

**No.:680-USG&GD-PGL-GDCH-2017**
Manta, Junio 13 de 2017

Señora
Claudia Franco
Ciudad

Para conocimiento y fines pertinentes, anexo Resolución Administrativa No. 017-ALC-M-JOZC-2017 Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal El Edificio Condominio Costa Blanca, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar del cantón Manta, signado como lote No. 01 y 07, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, ALCALDE DE MANTA.

Atentamente,

S.E. Patricia Gonzalez López
**SECRETARIA MUNICIPAL ENC.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

Anexo: Estudios de Propiedad Horizontal aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
Resolución Original

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No.017-ALC-M-JOZC-2017**

**APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL EDIFICIO "CONDOMINIO COSTA BLANCA"**

**ADMINISTRACION DEL ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO**

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

**Que, el Art. 60.-** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; 1)Resolverá administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; ... "

**Que, el Art. 364.-** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar pata el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

**Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 79 expresa:** "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tajes escrituras, si no se inserta en el/as la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento *de Copropiedad de que tratan los Arts. 11y 12";*

***Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice:***
*"En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva*



**Dirección:** Calle 9 y avenida 4
**Teléfonos:** 2611 558 / 2611 471 / 2611 479.
**Fax.** 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso",

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

Que, atendiendo trámite No. 17231, ingresado por el área de Tramifacil, relacionado con la



Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
www.manta.gob.ec
@Municipio
alcaldia@manta.gob.ec

Comunicación suscrita por la Sra. Claudia Franco con cedula de ciudadanía Nº 095839311-8, que en su parte pertinente señala..."con la finalidad de que disponga a quien corresponda su análisis y revisión de no tener inconvenientes se autorice la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal. Analizada la documentación presentada.

**Que**, mediante oficio suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, manifiesta lo siguientes:

**1.- ANTECEDENTES:** De acuerdo a la escritura de Compraventa celebrada el 17 de Abril de 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 28 de mayo de 2013, el Señor: Steve Hofsaess y la señora Claudia Franco son propietarios del lote Nº 01-07, de la urbanización Ciudad del mar con clave catastral Nº 1-34-01-07-000 con un área de 1.234,35m2. De acuerdo al certificado emitido el 29 de mayo de 2017 por el Registro de la Propiedad de Manta, este predio hasta la presente fecha se encuentra libre Gravamen.

Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "CONDOMINIO COSTA BLANCA", para este fin obtuvo el permiso de Construcción pertinente emitido por esta Municipalidad. Es importante señalar que en la inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra Ciudad.

**2.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO:**

El "CONDOMINIO COSTA BLANCA", se compone de dos Bloques de cuatro niveles unidos a través de las áreas comunales, en donde se han planificado las casas denominadas como A1, A2, B1 y B2, más las respectivas áreas comunales de circulación tanto vertical como horizontal.

**3.-AREAS GENERALES DEL ESTUDIO:**

| | |
|---|---|
| ÀREA TOTAL DEL TERRENO: | 1.234,35m2 |
| AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: | 2.150,90m2 |
| AREA NETA VENDIBLE: CONSTRUIDA | 1.411,70m2 |
| NO CONSTRUIDA | 292,98m2 |
| AREA TOTAL COMUNAL: | 446.22m2 |

Al haberse presentado a esta área Municipal toda la documentación técnica legal y los estudios para la Propiedad Horizontal el Edificio Condominio **"COSTA BLANCA"** y por cumplir con lo previsto en la sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, uso y ocupación del suelo, en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen Horizontal.

**4. CONCLUSIÓN.-** Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la sección 6ta, de la Declaración de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo Arquitectura, uso y ocupación del suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de propiedad Horizontal el Edificio "CONDOMINIO COSTA BLANCA", puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

**Que**, mediante memorando No. 654- MVCH-2017, de fecha 12 de junio de 2017 suscrito por la Ab. Marilin Veintimilla Chávez Isabel, PROCURADORA SÍNDICA, emite Pronunciamiento

legal con respecto a la comunicación presentada por la señora: Claudia Franco que en su parte pertinente dice: "En virtud de lo preceptuado en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela. Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Condominio "COSTA BLANCA" por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora: Claudia Franco; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa.

Disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Condominio "COSTA BLANCA" ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar del Cantón Manta signado como lote Nª 01-07 la misma que se encuentra catastral Nº 1-34-01-07-000 con un área de 1.234,35m2 De acuerdo al certificado emitido el 29 de mayo de 2017 por el Registro de la Propiedad de Manta, este predio hasta la presente fecha se encuentra libre Gravamen.

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal Condominio "COSTA BLANCA" Ubicado en la Parroquia y Cantón Manta, haciéndose constar las siguientes modificaciones del Condominio "COSTA BLANCA" ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar del Cantón Manta signado como lote Nª 01-07 la misma que se encuentra catastral Nº 1-34-01-07-000 con un área de 1.234,35m2. Al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y acogiendo los informes de Planeamiento Urbano-Área de Control Urbano; y de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

**SEGUNDO:** Que las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

**TERCERO:** Notifíquese con esta resolución al registrador de la Propiedad del Cantón Manta, y a la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los doce días del mes de junio del año dos mil diecisiete.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL CANTON MANTA

GOBIERNO MUNICIPAL DE MANTA 2014 - 2019 Jorge Zambrano C. ALCALDE

# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: **911**

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
000043711

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

0452066129001

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

C.I. / R.U.C.:
NOMBRES: HOFSAESS STEVE HERBY
RAZÓN SOCIAL: URB.CIUDAD DEL MAR LT 01-07.
DIRECCIÓN:

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES
CAJA: 27/07/2017 12:32:37
FECHA DE PAGO:

AREA DE SELLO

| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|---|---|---|
| | | 3.00 |

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: miércoles, 25 de octubre de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA.

ORIGINAL: CLIENTE

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

Ficha Registral-Bien Inmueble
30918

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17010261, certifico hasta el día de hoy 30.05/2017 16:57:33, la Ficha Registral Número 30918.

# INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1340107000 — Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: viernes, 23 de septiembre de 2011 — Parroquia: MANTA

Información Municipal:

**LINDEROS REGISTRALES:**

Compraventa relacionada con el lote de terreno signado con el número CERO UNO GUION CERO SIETE, ubicado en la URBANIZACION CIUDAD DEL MAR, de la Parroquia Manta, Cantón Manta. Con las siguientes medidas y linderos. FRENTE. Veinte y tres metros ochenta y tres centímetros y lindera con vía uno. ATRAS: Cuarenta y cuatro metros setenta y cinco centímetros y lindera con área verde; COSTADO DERECHO; Treinta y seis metros y lindera con lote número 01-09, COSTADO IZQUIERDO: Treinta y seis metros y lindera con lote No. 01-05. Con una Superficie total de MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Libro | Acto | Número y fecha de Inscripción | | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|---|
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO | 37 | 28/sep/2006 | 1 149 | 1 149 |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO | 24 | 03/may/2007 | 1 490 | 1 552 |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO | 54 | 25/sep/2007 | 2 690 | 2 714 |
| PLANOS | PLANOS | 2 | 16/ene/2009 | 9 | 58 |
| FIDEICOMISO | REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL | 2 | 04/feb/2009 | 26 | 57 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 3355 | 02/dic/2011 | 58 995 | 59 027 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 1630 | 28/may/2013 | 33 043 | 33 073 |
| COMPRA VENTA | ACLARACIÓN | 3088 | 17/jul/2014 | 60 207 | 60.215 |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**Registro de : FIDEICOMISO**

[ 1 / 8 ] FIDEICOMISO

**Inscrito el :** jueves, 28 de septiembre de 2006 — **Número de Inscripción:** 37 — Tomo:1

**Nombre del Cantón:** MANTA — **Número de Repertorio:** 4726 — Folio Inicial 1.149

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA TRIGÉSIMA — Folio Final:1.149

**Cantón Notaría:** GUAYAS

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 20 de julio de 2006

**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

Los Constituyentes aportan para la constitucion del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominando Fideicomiso Piedra Larga varios lotes de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| BENEFICIARIO | 8000000000006713 | COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S A MEGA INMOBILIARIA | NO DEFINIDO | MANTA | |

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
30 MAYO 2017

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BENEFICIARIO | 800000000003426 | COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S A | NO DEFINIDO | MANTA |
| BENEFICIARIO | 800000000006712 | COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC | NO DEFINIDO | MANTA |
| CONSTITUYENTE | 800000000005825 | CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO | CASADO(A) | MANTA |
| CONSTITUYENTE | 1306329242 | TORRES REYES NIEVES LORENA | CASADO(A) | MANTA |
| CONSTITUYENTE | 1703630499 | REYES MONTALVO JORGE DIONICIO | NO DEFINIDO | MANTA |
| CONSTITUYENTE | 1301247720 | REYES PICO JOSE DIONISIO | CASADO(A) | MANTA |
| CONSTITUYENTE | 800000000004180 | REYES MONTALVO IRMA MARIA | NO DEFINIDO | MANTA |
| CONSTITUYENTE | 800000000001860 | MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD | CASADO(A) | MANTA |
| CONSTITUYENTE | 800000000004182 | REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDEICOMISO | 800000000006718 | ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDEICOMISO | 800000000006724 | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA | NO DEFINIDO | MANTA |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 1265 | 09/may/2001 | 10 979 | 11 002 |
| COMPRA VENTA | 1124 | 26/ago/1999 | 715 | 720 |

**Registro de : FIDEICOMISO**

[ 2 / 8 ] FIDEICOMISO

**Inscrito el :** jueves, 03 de mayo de 2007 **Número de Inscripción:** 24 **Tomo:**

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 2049 **Folio Inicial:** 1.490

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA TRIGÉSIMA **Folio Final:** 1.552

**Cantón Notaría:** GUAYAS

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 23 de marzo de 2007

**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

Un terreno signado con el Numero seis que tiene un area total de cincuenta y ocho mil seiscientos metros cuadrados ( 5, 86 hectareas)

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| BENEFICIARIO | 800000000006712 | COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC | NO DEFINIDO | MANTA | |
| BENEFICIARIO | 800000000003426 | COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A | NO DEFINIDO | MANTA | |
| BENEFICIARIO | 800000000006713 | COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S A MEGA INMOBILIARIA | NO DEFINIDO | MANTA | |
| CONSTITUYENTE | 800000000005169 | REYES MERO JUAN JOSE | CASADO(A) | MANTA | |
| FIDEICOMISO | 800000000006721 | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS | NO DEFINIDO | MANTA | |
| FIDUCIARIO | 800000000006718 | ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES | NO DEFINIDO | MANTA | |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 1124 | 26/ago/1999 | 715 | 720 |

**Registro de : FIDEICOMISO**

[ 3 / 8 ] FIDEICOMISO

**Inscrito el :** martes, 25 de septiembre de 2007 **Número de Inscripción:** 54 **Tomo:**

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 7682 **Folio Inicial:** 2.690

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA TERCERA **Folio Final:** 2 714

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

30 MAYO 2017

Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de agosto de 2007
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, quien procede a unificar los once lotes de terrenos adquiridos con fecha 28 de Septiembre del 2.006 y de acuerdo a lo establecido en la autorización de Unificación Numero 030-20007 otorgada por el Departamento de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta quedando sus medidas y linderos de la siguiente manera. POR EL FRENTE, seiscientos veinticuatro metros y lindera con la vía Manta- San Mateo. POR ATRÁS, setecientos dieciocho metros y lindera con la playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO, ciento ochenta y un metros mas veinte metros y lindera con camino de acceso a la playa. POR EL COSTADO IZQUIERDO, Seiscientos setenta y dos metros y lindera con el lote numero seis. Teniendo una superficie total de TRESCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| FIDUCIARIO | 8000000000006718 | ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES | NO DEFINIDO | MANTA | |
| PROPIETARIO | 8000000000006724 | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA | NO DEFINIDO | MANTA | |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| FIDEICOMISO | 37 | 28/sep/2006 | 1 149 | 1.149 |

**Registro de : PLANOS**

[ 4 / 8 ] PLANOS

Inscrito el : viernes, 16 de enero de 2009 — Número de Inscripción: 2 — Tomo.1
Nombre del Cantón: MANTA — Número de Repertorio: 318 — Folio Inicial.9
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA — Folio Final:58
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de octubre de 2008
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Aprobación de la Urbanización Ciudad del Mar, Protocolización de los Planos y Protocolización del Acta de Entrega y Recepción, El Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Piedra Larga Dos, representados por Fiducia S.A., Administradora de fondos y Fideicomisos Mercantiles. Con fecha 16 de Junio del 2.010 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en el que liberan los lotes Signados como Lote V UMEX 4p-05 con un área de 1.736,88m2, Lote V- UMEX 4p-04 con un área de 1.842,92m2. Lote V- UMEX 4p-03 con un área de 2.100,08m2 y Lote V- UMEX 4p -02 con un área de 1.596,85M2 y quedan en garantía 5 lotes signados como 05-50A 10p -02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.135.64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2; 02-3C2p-08 de 831 ,47m2; y 02-3C2P-11 de 872,78m2. Con fecha 27 de Septiembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Manta en la que liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuacion. Lote N. 04-02 600.15m2. Lote N. 04-05 570,00m2. Lote N. 04-11 766.79m2. Lote N., 04-33 630.66m2. Lote N. 05-02 3.565.38m2. Lote N. 13-13 2.565,44m2. Lote N. 13-15 2 360,55m2. Lote N. 13-17 2691,74m2. Lote N. 13-19 2.563.65m2. Lote N. 13-23 708,54m2. Lote N. 13-24 2.252.66m2. Lote N. 15-02 668,42m2. Lote N. 15-05 1.051,59m2. Lote N. 15-07 873.18m2. Lote N. 15-09 873.17m2. Lote N. 15-10 1.051,61m2. Lote N. 15-17 3.026,60m2. Con fecha 24 de Noviembre del 2.011 se recibio un oficio enviado enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta mediante oficio N. 504-ALC-M-JEB fechado Manta, 18 de Noviembre del 2.011 en la que liberan 25 lotes en garantias. LOTE V- UMEX 4p-01 con un area de 963,95m2. LOTE 01-4C2P-12 con un area 1.135,64m2. LOTE 02-3C2P-06 con un area de 860,71m2. LOTE 02-3C2P-08 con un area de 831,47m2. LOTE 02-3C2P-11 con un area de 872,78m2. LOTE 13-08 con un area de 637,72m2. LOTE 13-12 con un area de 697,89m2. LOTE 13-14 con un area de 697,89m2 . LOTE 13-20 con un area de 688,77m2. LOTE 04-01 con un area de 571,95m2 .LOTE 04-03 con un area de 570,00m2. LOTE 04-04 con un area de 600,00m2. LOTE 04-06 con un area de 600,00m2. LOTE 04-07 con un area de 570,00m2. LOTE 04-08 con un area de 659,45m2. LOTE 04-09 con un area de 570,00m2. LOTE 04-10

con un area de 570,00m2. LOTE 04-12 con un area de 570,00m2. LOTE 04-13 con un area de 634,85m2. LOTE 04-30 con un area de 460,95m2. LOTE 04-31 con un area de 450,42m2. LOTE 04-32 con un area de 452,57m2. LOTE 15-01 con un area de 339,58m2. LOTE 15-03 con un area de 380,87m2. LOTE 15-04 con un arae de 380,87m2

Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Municipio de Manta en la que aprueba el Rediseño de la Urbanizacion Ciudad del Mar.Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado del Municipio de Manta en la que liberan los siguientes lotes.V- UM Ex 4 P 01----------963,95m2 V-UM Ex 4 p 06----------6.340,90m2Lote Club----------7.702,28m2 Lote 13-16----------697,89m2Lote 13-18----------698,40m2 Lote 13-21----------688,77m2Lote 13-22----------688,77m2

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | 800000000019695 | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA Y LARGA DOS | NO DEFINIDO | MANTA | |
| URBANIZACIÓN | 800000000019696 | URBANIZACION CIUDAD DEL MAR | NO DEFINIDO | MANTA | |

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

| Libro | Número Inscripcion | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| FIDEICOMISO | 54 | 25/sep/2007 | 2 690 | 2 714 |
| FIDEICOMISO | 37 | 28/sep/2006 | 1 149 | 1 149 |
| FIDEICOMISO | 24 | 03/may/2007 | 1 490 | 1 552 |

## Registro de : FIDEICOMISO

[ 5 / 8 ] FIDEICOMISO

**Inscrito el :** miércoles, 04 de febrero de 2009

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA TERCERA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 16 de diciembre de 2008

**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción:** 2 Tomo: I

**Número de Repertorio:** 828 Folio Inicial:26

Folio Final 57

**a.- Observaciones:**

Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| BENEFICIARIO | 8000000000005169 | REYES MERO JUAN JOSE | NO DEFINIDO | MANTA | |
| BENEFICIARIO | 800000000020776 | REYES REYES JUAN JOSE | NO DEFINIDO | MANTA | |
| FIDEICOMISO | 800000000006721 | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS | NO DEFINIDO | MANTA | |
| PROMOTOR(A) | 800000000010446 | CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S A. | NO DEFINIDO | MANTA | |
| PROMOTOR(A) | 800000000006712 | COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC | NO DEFINIDO | MANTA | |
| PROMOTOR(A) | 800000000020778 | METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S A MEGA INMOBILIARIA | NO DEFINIDO | MANTA | |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| FIDEICOMISO | 37 | 28/sep/2006 | 1 149 | 1 149 |
| FIDEICOMISO | 54 | 25/sep/2007 | 2 690 | 2 714 |
| FIDEICOMISO | 24 | 03/may/2007 | 1 490 | 1 552 |

## Registro de : COMPRA VENTA

[ 6 / 8 ] COMPRA VENTA

**Inscrito el :** viernes, 02 de diciembre de 2011

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Inscripción:** 7042 Tomo: 117

**Número de Repertorio:** Folio Inicial: 538/995

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

30 MAYO 2017

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA — Folio Final 59.027
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 de octubre de 2011
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la Compañía FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercamntiles, en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, venden a favor de la COMPAÑIA ARKITRUST S. A., debidamente representada por su Gerente General el Sr. Jose Rafael Samaniego Portilla, el siguiente Inmueble: LOTE No. 01-07; de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| COMPRADOR | 800000000056971 | COMPAÑIA ARKITRUST S A | NO DEFINIDO | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000006724 | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA | NO DEFINIDO | MANTA | |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| PLANOS | 2 | 16/ene/2009 | 9 | 58 |

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 7 / 8 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 28 de mayo de 2013 — Número de Inscripción: 1630 — Tomo.80
Nombre del Cantón: MANTA — Número de Repertorio: 4044 — Folio Inicial 33.043
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA — Folio Final:33 073
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 17 de abril de 2013
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

La Compañía ARKITRUST S.A., debidamente representada por el Arquitecto José Rafael Samaniego Portilla, en su calidad de Gerente General y Representante legal de la empresa, vende a favor del Sr. STEVE HERBY HOFSAESS, Casado, el lote de terreno signado con el número CERO UNO GUION CERO SIETE, ubicado en la URBANIZACION CIUDAD DEL MAR, de la Parroquia Manta, Cantón Manta. Con una Superficie total de MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razon Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| COMPRADOR | 800000000065345 | HOFSAESS STEVE HERBY | CASADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000056971 | COMPAÑIA ARKITRUST S A | NO DEFINIDO | MANTA | |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 3355 | 02/dic/2011 | 58 995 | 59 027 |

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 8 / 8 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 17 de julio de 2014 — Número de Inscripción: 3088 — Tomo.1
Nombre del Cantón: MANTA — Número de Repertorio: 5353 — Folio Inicial.60 207
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE MANTA — Folio Final.60 215
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
30 MAYO 2017

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 03 de julio de 2014

**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

ACLARACION DE ESTADO CIVIL EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, el Señor STEVEN HERBY HOFSAESS , mediante este instrumento publico tengo a bien aclarar como el efecto ACLARO que mi estado Civil es de SOLTERO, y por lo tanto mi estado civil actual sigue siendo el de SOLTERO .

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| ACLARANTE | 800000000065345 | HOFSAESS STEVE HERBY | SOLTERO(A) | MANTA | |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 1630 | 28/may/2013 | 33 043 | 33 073 |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro | Número de Inscripciones |
|---|---|
| COMPRA VENTA | 3 |
| FIDEICOMISO | 4 |
| PLANOS | 1 |
| <<Total Inscripciones>> | 8 |

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

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

**Emitido a las : 16:57:33 del martes, 30 de mayo de 2017**

**A peticion de: VERA LOOR LUIS ALBERTO**

**Elaborado por :CLEOTILDE ORTENCIA SUAREZ DELGADO**

*1305964593*

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**
**Firma del Registrador**

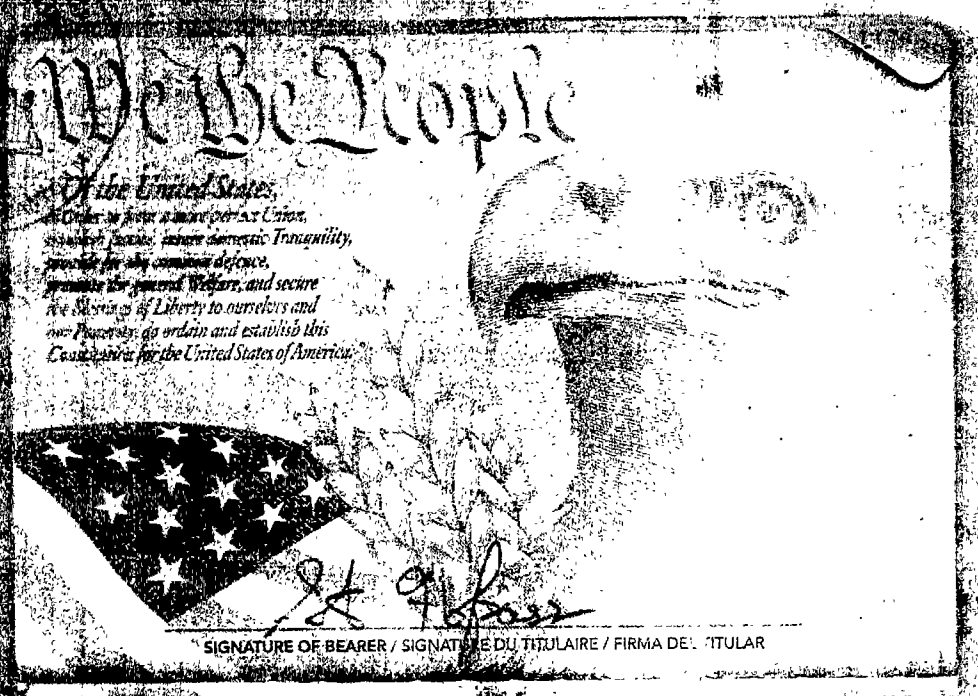
**Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.**

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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP.

30 MAYO 2017

0000000835




PASSPORT
PASSEPORT
PASAPORTE

USA

UNITED STATES OF AMERICA

Type / Type / Tipo: P
Code / Code / Codigo: USA
Passport No / No. du Passeport / No. del Pasaporte: 452006129

Surname / Nom / Apellidos
HOFSAESS

Given Names / Prénoms / Nombres
STEVE HERBY

Nationality / Nationalité / Nacionalidad
UNITED STATES OF AMERICA

Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento
29 Jun 1963

Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento
NEW YORK, U.S.A.

Sex / Sexe / Sexo
M

Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición
17 Feb 2011

Authority / Autorité / Autoridad
United States Department of State

Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad
16 Feb 2021

Endorsements / Mentions Spéciales / Anotaciones
SEE PAGE 51

USA

P<USAHOFSAESS<<STEVE<HERBY<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
4520061293USA6306298M2102160241367311<587710

# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Nº 115083

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

*LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA*

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos. Tasas y Tributos Municipales a cargo de

HOFSAESS STEVE HERBY

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

Manta, 30 JUNIO 2017

**VALIDO PARA LA CLAVE:**
**1340107000: URBZ. CIUDAD DEL MAR LT. 01-07**

**Manta, treinta** de junio del dos mil diecisiete

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

0000000836

# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

## DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

*No. Certificación: 143747*

Nº 143747

## CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

***Fecha:*** *20 de junio de 2017* ***No. Electrónico:*** *50243*

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

***El Predio de la Clave:*** *1-34-01-07-000*

***Ubicado en:*** *URBZ. CIUDAD DEL MAR LT. 01-07*

***Área total del predio según escritura:***

***Área Total de Predio:*** *1234,35* ***M2***

***Perteneciente a:***

| ***Documento Identidad*** | ***Propietario*** |
|---|---|
| *452006129* | *STEVE HERBY HOFSAESS* |

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

| | |
|---|---|
| ***TERRENO:*** | **129606,75** |
| ***CONSTRUCCIÓN:*** | **817361,56** |
| | **946968,31** |

***Son:*** *NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS*

*"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017".*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA — AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

***C.P.A. Javier Cevallos Morejón***

*Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)*

*Impreso por: MARIS REYES 20/06/2017 15:29:48*

# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 086087

## LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a HOFSAESSSTEVE HERBY ubicada URBZ. CIUDAD DEL MAR LT. 01-07 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $946968.31 NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES 31/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: Jose Zambrano

Manta, 30 DE JUNIO DEL 2017

Director Financiero Municipal

# ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

# EDIFICIO

# CONDOMINIO

# COSTA

# BLANCA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: Junio 13/2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Propiedad Horizontal

APROBACIÓN DE: #018- 1723

Fecha: Junio 14/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

MAYO 2017

# EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

# EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

## PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO COSTA BLANCA

**1.- DEFINICION DE TERMINOS**

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

**1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:**
Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

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

**1.4.- AREA NETA VENDIBLE:**
Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las viviendas y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

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 paredes medianeras de su departamento.

**1.5.- ALICUOTA:**
Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

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

a) El terreno en el qué se encuentra implantado el condominio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los accesos, retiros.
c) La estructura o elementos resistentes del edificio.
d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
f) Las fachadas del condominio y sus caras exteriores.
g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de las viviendas.
h) El 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 edificio 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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**1.8.- VALOR DEL LOCAL:**
Representa el costo total de la vivienda, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la vivienda y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de las viviendas del condominio.

**2.- DATOS GENERALES. -**

**2.1.- ANTECEDENTES:**
El señor Steve Herby Hofsaess y la señora Claudia Franco, de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada el 17 de abril de 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 28 de mayo de 2013 son propietarios de un predio de 1.234,35m2 en donde construyo el "CONDOMINIO COSTA BLANCA" el mismo que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio

**2.2.- UBICACIÓN:**
El "CONDOMINIO COSTA BLANCA" se haya construido sobre el lote que posee la clave catastral # 1-34-01-07-000 y corresponde al # 01-07 ubicado en la Via Uno de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta y que presenta las siguientes medidas y linderos:

**Frente (Oeste):** 23,83m. - lindera Via Uno
**Atrás (Este):** 44,75m. - lidera área verde
**Costado Derecho (Norte):** 36,00m.- lindera lote 01-09.
**Costado Izquierdo (Sur):** 36,00m.- lindera lote 01-05.
**Área:** **1.234,35m2**

**2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:**
El condominio se compone de un edificio con dos bloques unidos a través del área comunal, en donde se construyeron cuatro casas enumeradas como A1, A2, B1 y B2 y que se componen de planta baja, planta baja, patios y terrazas, que se encuentran señalados en los planos adjuntados al presente estudio.

Las viviendas tienen las siguientes especificaciones técnicas generales:
- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería bloques enlucido, pintadas interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica o similar
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio blanco y vidrio blanco.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa H° A°
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

**3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA:**

**3.1.- CASA A2**
Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Estacionamiento, Escalera, Terraza y Patio y la planta alta que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, siendo las medidas y linderos las siguientes:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.1.1.- PLANTA BAJA A2 (nivel + 29,64): 147,02m2
Por arriba: lindera con la Planta Alta A2 de la misma casa en 147,02m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio y Planta Alta A1 en 147,02m2
Por el Este: lindera con área comunal y vacio hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,85m., desde este punto gira hacia el Este en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Este en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 9,45m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia Patio A1, Patio A2 y Estacionamiento A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 12,30m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,90m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 4,85m.
Por el Norte: lindera con Terraza A2-PB en 9,00m.
Área: 147,02m2

3.1.2.- TERRAZA A2-PB (nivel + 29,64): 64,20m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 64,20m2
Por abajo: lindera con Planta Alta A1 en 64,20m2
Por el Este: lindera con vacio hacia área comunal en 7,20m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia Patio A1 en 4,70m.
Por el Sur: lindera con Planta Baja A2 en 9,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.
Área: 64,20m2

3.1.3.- PATIO A2 (nivel + 27,94): 34,34m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 34,34m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 34,34m2
Por el Este: lindera con Planta Baja A2 en 10,10m.
Por el Oeste: lindera con lote 01-09 en 10,10m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 3,40m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio A1 en 3,40m.
Área: 34,34m2.

3.1.4.- PLANTA ALTA A2 (nivel + 32,70): 134,23m2
Por arriba: lindera con cubierta en 134,23m2
Por abajo: lindera con Planta Baja A2 en 134,23m2
Por el Este: lindera con vacio hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,70m., desde este punto gira hacia el Este en 1,46m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,40m., desde este punto gira hacia el Este en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia Patio A1 y Patio A2 en 14,00m.
Por el Sur: lindera con Terraza A2- PA en 9,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Terraza A2-PB, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.
Área: 134,23m2.

3.1.5.- TERRAZA A2-PA (nivel + 32,70): 48,93m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 48,93m2
Por abajo: lindera con Planta Alta A1 en 48,93m2
Por el Este: lindera con vacio hacia área comunal en 5,85m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área comunal en 5,85m.
Por el Sur: lindera con vacio hacia área comunal en 7,60m.

PAGINA EN BLANCO

Por el Norte: lindera con Planta Alta A2 en 9,00m.
Área: 48,93m2

**3.2.- CASA B2**

Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Estacionamiento, Escalera, Terraza y Patio y la planta alta que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.2.1.- PLANTA BAJA B2 (nivel + 29,64): 147,02m2
Por arriba: lindera con la Planta Alta B2 de la misma casa en 147,02m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio y Planta Alta B1 en 147,02m2
Por el Oeste: lindera con área comunal y vacio hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,85m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 9,45m.
Por el Este: lindera con vacio hacia Patio B1, Patio B2 y Estacionamiento B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 12,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,90m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 4,85m.
Por el Norte: lindera con Terraza A2-PB en 9,00m.
Área: 147,02m2

3.2.2.- TERRAZA B2-PB (nivel + 29,64): 64,20m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 64,20m2
Por abajo: lindera con Planta Alta B1 en 64,20m2
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área comunal en 7,20m.
Por el Este: lindera con vacio hacia Patio B1 en 4,70m.
Por el Sur: lindera con Planta Baja B2 en 9,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.
Área: 64,20m2

3.2.3.- PATIO B2 (nivel + 27,94): 34,34m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 34,34m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 34,34m2
Por el Oeste: lindera con Planta Baja B2 en 10,10m.
Por el Este: lindera con lote 01-05 en 10,10m.
Por el Sur: lindera con área común en 3,40m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio B1 en 3,40m.
Área: 34,34m2.

3.2.4.- PLANTA ALTA B2 (nivel + 32,70): 134,23m2
Por arriba: lindera con cubierta en 134,23m2
Por abajo: lindera con Planta Baja B2 en 134,23m2
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,46m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m.
Por el Este: lindera con vacio hacia Patio B1 y Patio B2 en 14,00m.
Por el Sur: lindera con Terraza B2- PA en 9,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Terraza B2-PB, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.

PAGINA EN BLANCO

# CONDOMINIO COSTA BLANCA

Área: 134,23m2.

3.2.5.- TERRAZA B2-PA (nivel + 32,70): 48,93m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 48,93m2
Por abajo: lindera con Planta Alta B1 en 48,93m2
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área comunal en 5,85m.
Por el Este: lindera con vacio hacia área comunal en 5,85m.
Por el Sur: lindera con vacio hacia área comunal en 7,60m.
Por el Norte: lindera con Planta Alta B2 en 9,00m.
Área: 48,93m2

**3.3.- CASA A1**
Consta de: planta alta que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, Terraza y Patio y la planta baja que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, sumado el Estacionamiento que se haya en la planta nivel + 29,64, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.3.1.- PLANTA ALTA A1 (nivel + 26,59): 149,65m2
Por arriba: lindera con la Planta Baja A2 y Terraza A2 en 149,65m2
Por abajo: lindera con Planta Baja A1 en 149,65m2
Por el Este: lindera con área comunal en 14,30m.
Por el Oeste: lindera con lote 01-09 y vacio hacia Patio A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,85m.
Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,55m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.
Área: 149,65m2

64009

3.3.2.- PLANTA BAJA A1 (nivel + 23,52): 139,54m2
Por arriba: lindera con Planta Alta A1 en 139,54m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 139,54m2
Por el Este: lindera con área comunal en 14,20m.
Por el Oeste: lindera con lote 01-09 y Patio A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m.
Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.
Por el Norte: lindera con Patio A1 en 10,30m.
Área: 139,54m2

3.3.3.- PATIO A1 (nivel + 23,52): 112,15m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 112,15m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 112,15m2
Por el Este: lindera con área comunal en 5,20m.
Por el Oeste: lindera con lote 01-09 en 15,75m.
Por el Sur: lindera con Planta Baja A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 10,50m., desde este punto gira hacia el Este en 10,30m.
Por el Norte: lindera con área verde en 14,80m.
Área: 112,15m2.

3.3.4.- ESTACIONAMIENTO A1 (nivel + 29,64): 22,28m2
Por arriba: lindera con Terraza A2-PA en 22,28m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 22,28m2
Por el Este: lindera con Planta Baja A2, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 5,90m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,30m.
Por el Oeste: lindera con área comunal y Patio A2 en 7,40m.

64010

Por el Sur: lindera con área comunal en 2,75m.
Por el Norte: lindera con Planta Baja A2 en 2,60m.
Área: 22,28m2.

**3.4.- CASA B1**

Consta de: planta alta que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, Terraza y Patio y la planta baja que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, sumado el Estacionamiento que se haya en la planta nivel + 29,64, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.4.1.- PLANTA ALTA B1 (nivel + 26,59): 149,65m2
Por arriba: lindera con la Planta Baja B2 y Terraza A2 en 149,65m2
Por abajo: lindera con Planta Baja B1 en 149,65m2
Por el Oeste: lindera con área comunal en 14,30m.
Por el Este: lindera con lote 01-05 y vacio hacia Patio B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,85m.
Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia Patio B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,55m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.
Área: 149,65m2

64011

3.4.2.- PLANTA BAJA B1 (nivel + 23,52): 139,54m2
Por arriba: lindera con Planta Alta B1 en 139,54m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 139,54m2
Por el Oeste: lindera con área comunal en 14,20m.
Por el Este: lindera con lote 01-09 y Patio B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,50m., desde este punto gira hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m.
Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.
Por el Norte: lindera con Patio A1 en 10,30m.
Área: 139,54m2

3.4.3.- PATIO B1 (nivel + 23,52): 112,15m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo en 112,15m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 112,15m2
Por el Oeste: lindera con área comunal en 5,20m.
Por el Este: lindera con lote 01-09 en 15,75m.
Por el Sur: lindera con Planta Baja B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 10,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 10,30m.
Por el Norte: lindera con área verde en 14,80m.
Área: 112,15m2.

3.4.4.- ESTACIONAMIENTO B1 (nivel + 29,64): 22,28m2
Por arriba: lindera con Terraza B2-PA en 22,28m2
Por abajo: lindera con terreno condominio en 22,28m2
Por el Oeste: lindera con Planta Baja B2, partiendo dese el Sur hacia el Norte en 5,90m., desde este punto gira hacia el Este en 1,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.
Por el Este: lindera con área comunal y Patio B2 en 7,40m.
Por el Sur: lindera con área comunal en 2,75m.
Por el Norte: lindera con Planta Baja B2 en 2,60m.
Área: 22,28m2.

64012

PAGINA EN BLANCO

# EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

## 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

### 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

| PLANTA | AREA COMUN m2 | AREA VENDIBLE | | AREA TOTAL CONSTRUCCION m2 |
|---|---|---|---|---|
| | | CONSTRUIDA m2 | NO CONSTRUIDA m2 | |
| PLANTA Nivel +29,64 | 236,66 | 467,00 | 68,68 | 772,34 |
| PLANTA Nivel +32,70 | | 366,32 | | 366,32 |
| PLANTA Nivel +26,59 | 36,60 | 299,30 | | 335,90 |
| PLANTA Nivel +23,52 | 172,96 | 1.411,70 | 224,30 | 676,34 |
| **TOTAL** | **446,22** | **1.411,70** | **292,98** | **2.150,90** |

### 4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno: 1.234,35m2.

4.2.2. Total de construcción: 2.150,90m2.

4.2.3. Total de Área Común: 446,22m2.

4.2.4. Área Neta Vendible: Construida (casas) 1.411,70m2
No Construida (patios) 292,98m2

### 5.0.- CUADRO DE ALÍCUOTAS

| CASAS | ÁREA NETA (m²) | ALÍCUOTA % | ÁREA DE TERRENO (m²) | ÁREA COMUN (m²) | ÁREA TOTAL (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| **EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA** | | | | | |
| **CASA A2** | | | | | |
| **Planta Baja A2 nivel + 29,64** | **147,02** | **0,0862** | **106,40** | **38,46** | **185,48** |
| **Terraza A2-PB nivel + 29,64** | **64,20** | **0,0377** | **46,54** | **16,82** | **81,02** |
| **Patio A2 nivel + 27,94** | **34,34** | **0,0201** | **24,81** | **8,97** | **43,31** |
| **Planta Alta A2-PA nivel + 32,70** | **134,23** | **0,0787** | **97,14** | **35,12** | **169,35** |
| **Terraza A2-PA nivel +32,70** | **48,93** | **0,0287** | **35,43** | **12,81** | **61,74** |
| **CASA B2** | | | | | |
| **Planta Baja B2 nivel + 29,64** | **147,02** | **0,0862** | **106,40** | **38,46** | **185,48** |
| **Terraza B2-PB nivel + 29,64** | **64,20** | **0,0377** | **46,54** | **16,82** | **81,02** |
| **Patio B2 nivel + 27,94** | **34,34** | **0,0201** | **24,81** | **8,97** | **43,31** |
| **Planta Alta B2-PA nivel + 32,70** | **134,23** | **0,0787** | **97,14** | **35,12** | **169,35** |
| **Terraza B2-PA nivel +32,70** | **48,93** | **0,0287** | **35,43** | **12,81** | **61,74** |

# CONDOMINIO COSTA BLANCA

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CASA A1 | | | | | |
| Planta Alta A1 nivel +26,59 | 149,65 | 0,0878 | 108,375 | 39,18 | 188,83 |
| Planta Baja A1 nivel + 23,52 | 139,54 | 0,0818 | 100,97 | 36,50 | 176,04 |
| Patio A1 nivel + 23,52 | 112,15 | 0,0658 | 81,22 | 29,36 | 141,51 |
| EstacionamientoA1 nivel+29,64 | 22,28 | 0,0132 | 16,29 | 5,89 | 28,17 |
| CASA B1 | | | | | |
| Planta Alta B1 nivel +26,59 | 149,65 | 0,0878 | 108,375 | 39,18 | 188,83 |
| Planta Baja B1 nivel + 23,52 | 139,54 | 0,0818 | 100,97 | 36,50 | 176,04 |
| Patio B1 nivel + 23,52 | 112,15 | 0,0658 | 81,22 | 29,36 | 141,51 |
| EstacionamientoB1 nivel+29,64 | 22,28 | 0,0132 | 16,29 | 5,89 | 28,17 |
| TOTALES= | 1.704,68 | 1,0000 | 1234,25 | 446,22 | 2.150,90 |

**6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES**

CASA A2 con 25,14
CASA B2 con 25,14
CASA A1 con 24,86
CASA B1 con 24,86

## REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO COSTA BLANCA

**CAPITULO 1.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 1.-** El Condominio COSTA BLANCA actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

**Art. 2.-** El Condominio COSTA BLANCA se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las Viviendas y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

**CAPITULO 2.- DEL CONDOMINIO**

**Art. 3.-** El Condominio COSTA BLANCA se encuentra implantado en el lote 01-07 ubicado en la Vía Uno de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone cuatro casas que se desarrollan en planta baja el área social y en la planta alta el área intima.

**Art. 4.-** En los planos del condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de cada casa, distribución de las plantas en que está dividido, las casas que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

**CAPITULO 3.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES**

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS** Las casas, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

PAGINA EN BLANCO

Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otro de distinto dueño, las que separan una casa de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el condominio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada de cada casa. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al condominio, los retiros, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.
Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.
Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

**Art. 6.- MANTENIMIENTO** A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

**Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

**Art. 8.- BIENES COMUNES** Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

**Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del condominio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

**Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/ó mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.
Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del condominio.

**CAPITULO 4**

**Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS** Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;

b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del condominio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
j) El derecho de acceso y uso del interior de la casa es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

**Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS** La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios

CASA A2 con 25,14
CASA B2 con 25,14
CASA A1 con 24,86
CASA B1 con 24,86

**CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES**

**Art. 13.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del condominio.

b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
c) Hacer uso abusivo de su casa contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del condominio.
e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
f) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
h) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del condominio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las casas del condominio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican las casas con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del condominio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio de la casa, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el condominio.
m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del condominio.
n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

## CAPITULO 6.- DE LAS SANCIONES

**Art. 14.-** Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
b) Imposición de multa de hasta un SMV.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRIT.

c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

**Art. 15.-** El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea.

**Art. 16.-** Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario y no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

**CAPITULO 7.- DE LA ADMINISTRACIÓN**

**Art. 17.-** Son órganos de la administración del condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

**Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

**Art. 19.-** La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

**Art. 20.- SESIONES** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 21.- CONVOCATORIA** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto

convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el numero de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

**Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

**Art. 23.- QUÓRUM** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del condominio.
Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**Art. 24.- REPRESENTACIÓN** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

**Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA** Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 26.- DERECHO DE VOTO** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda a la casa. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

**Art. 27.- VOTACIONES** Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

**Art. 28.-** Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del condominio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reveer decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

**Art. 29.- LAS ACTAS** Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

**Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. -** Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del condominio y fijar la remuneración de este último.

b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del condominio o casa.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del condominio.
l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del condominio.
m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

## CAPITULO 8 DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

**Art. 31.- DEL DIRECTORIO. -** El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

**Art. 32.-** Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 33.-** Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

**Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Condominio COSTA BLANCA.
b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales, reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

**Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES. -** Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

**Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR. -** El administrador del condominio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del condominio, pero si que sea mayor de edad.

**Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio Condominio COSTA BLANCA, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.
j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para 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 general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
l) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el condominio.
m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio Condominio COSTA BLANCA, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal b) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del condominio.
t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades publicas y privadas;
y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

**Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. -** El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del condominio. Sus funciones son honoríficas.

**Art. 39.- DEL COMISARIO. -** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

**CAPITULO 9 DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. -** Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

**Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TECNICO RESPONSABLE

0000000855

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE **SEGUNDO** ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMENTO.- **CODIGO: 2017.13.08.004.P02054.- DOY FE.-**

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTON MANTA

0000000856

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

## Razón de Inscripción

**Periodo: 2017** **Número de Inscripción: 22**

**Número de Repertorio: 8494**

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

1.- Con fecha Veinte y cuatro de Octubre de Dos Mil Diecisiete queda inscrito el acto o contrato de CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 22 celebrado entre :

| Nro. Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña |
|---|---|---|
| 452006129 | HOFSAESS STEVE HERBY | PROPIETARIO |

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

| Tipo Bien | Código Catastral | Número Ficha | Acto |
|---|---|---|---|
| ESTACIONAMIENTO | 1340107006 | 64012 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |
| CASA | 1340107005 | 64011 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |
| ESTACIONAMIENTO | 1340107004 | 64010 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |
| CASA | 1340107003 | 64009 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |
| CASA | 1340107002 | 64008 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |
| CASA | 1340107001 | 64007 | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |

---

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 24-oct./2017

Usuario: yoyi_cevallos

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**
**Registrador de la Propiedad**

MANTA, martes, 24 de octubre de 2017