CONSEJO DE LA JUDICATURA

NOTARÍA 7

Cantón Manta | Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

1340905

SIN FICHA.

Sello 12/23/16

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

De CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO VILLAS SERRATORE

Otorgado por LOS CONYUGES SEÑORES MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA Y MARIA ANTONIA VACA MANZO

A favor de

Cuantía INDETERMINADA

Copia PRIMERA

Autorizado por el Notario

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

Registro PROTOCOLO Nº 2016-13-08-007-P04765

Manta, 20 de DICIEMBRE de 2016

Factura: 002-002-000018519

20161308007P04765

NOTARIO(A) TITO NILTON MENDOZA GUILLEM

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308007P04765

ACTO O CONTRATO:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA DIEZ ALÍCUOTAS PARCIALES DE GIRO COMERCIAL

FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE DICIEMBRE DEL 2016, (14:26)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo Intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0908116189	ARGENTINA	PROPIETARIO (A)	
Natural	VACA MANZO MARIA ANTONIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0907087084	ECUATORIANA	PROPIETARIO (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:	CONDOMINIO VILLAS SERRATORE
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN 20161308007P04765

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 20 DE DICIEMBRE DEL 2016, (14:26)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 5

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:

NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0908116189

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) TITO NILTON MENDOZA GUILLEM

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTÓN MANTA

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

2016	13	08	007	P04765

ESCRITURA DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO VILLAS SERRATORE": OTORGAN LOS SEÑORES MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA Y MARIA ANTONIA VACA MANZO.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

Se confieren 2 copias en esta fecha.

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veinte de Diciembre del año dos mil dieciséis, ante mi **DOCTOR TITO NILTON MENDOZA GUILLEM,** Notario Público Séptimo del Cantón, Comparecen, por una parte los señores MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA y MARIA ANTONIA VACA MANZO, por sus propios derechos y a quienes se les denominara "LOS PROPIETARIOS"; Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana con excepción del seño Mario Serratore que es de nacionalidad argentina, domiciliados en la ciudad de Guayaquil en tránsito por esta ciudad; hábiles y capaz para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que sea

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem ABOGADO NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA

elevada a Instrumento Publico, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, dígnese incluir una de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** al tenor de las siguientes cláusulas : **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen, otorgan y suscriben, la presente escritura: Por una parte los señores MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA y MARIA ANTONIA VACA MANZO, por sus propios derechos. Los comparecientes son de nacionalidad argentino y ecuatoriana respectivamente, de estado civil casados entre si, domiciliados en la ciudad de Guayaquil en tránsito por esta ciudad de Manta; a quienes para efectos de la presente escritura se les denominara "LOS PROPIETARIOS".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** Los señores MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA y MARIA ANTONIA VACA MANZO, son dueños y propietarios de el lote de terreno signado con el número CERO CUATRO – CERO CINCO perteneciente a la urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alícuotas particulares son las siguientes: POR EL FRENTE: Diecinueve metros y lindera con vía cuatro, POR ATRÁS: Diecinueve metros y lindera con área verde; POR EL COSTADO DERECHO : Treinta metros y lindera con lote número cero cuatro – cero tres; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Treinta metros y lindera con lote número cero cuatro – cero siete; AREA TOTAL: QUINIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS, el mismo que lo adquirieron mediante escritura de Compraventa suscrita ante el Notario Tercero del

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

Cantón Manta, el 29 de Noviembre del año dos mil doce, en la que EL FIDEICOMISO PIEDRA LARGA vende a favor del señor MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA en su estado civil de casado con la señora MARIA ANTONIA VACA MANZO, escritura inscrita en el registro de la propiedad de Manta el cuatro de enero del dos mil trece. **TERCERA:** Los propietarios de dicho bien inmueble, han tenido a bien solicitar al GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MANTA, la autorización para la CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE" implantado en el terreno antes descrito en la presente escritura, con fecha 07 de diciembre del 2016, el señor ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MANTA, ingeniero JORGE ZAMBRANO CEDEÑO, en uso de la facultad que le otorga el COOTAD, DICTA RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 022-ALC-M-JOZC-2016, y en base al informe No. 260-DP0T-LCM de 21 de noviembre del 2016, emitido por el Arquitecto Juvenal Zambrano Orejuela, DIRECTOR DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, procedió a efectuar la DECLARATORIA, autorizando la incorporación al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL el CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE", cuyos propietarios son los señores MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA y MARIA ANTONIA VACA MANZO, implantado en el lote signado con el número CERO CUATRO – CERO CINCO perteneciente a la urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem ABOGADO NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANTA

en el Canton Manta, Provincia de Manabí. **CUARTA: CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE":** Con los antecedentes expuestos, los propietarios conforme consta del oficio justifican que son propietarios del lote de Terreno y "CONDOMINIO VILLAS SERRATORE" antes mencionado y una vez que ha cumplido con todos los preceptos legales tiene a bien someter al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL el "CONDOMINIO VILLAS SERRATORE" el mismo que se encuentra implantado en el lote de terreno signado con el número CERO CUATRO – CERO CINCO perteneciente a la urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Canton Manta, Provincia de Manabí, descrito en la cláusula de antecedentes, todo esto de acuerdo con la Resolución, Oficio de Declaratoria y planos, descripciones particularizadas de cada uno de las villas, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de funcionamiento y planos que se acompaña para que sean protocolizadas.- CUANTIA.- La cuantía de la presente es indeterminada, y cualquiera de las partes queda autorizada para solicitar la inscripción en el registro de la propiedad del Cantón Manta.- **LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. (Firmado) Abogado Mario Gualpa Lucas, Matricula número trece guion mil novecientos noventa y seis guion cuarenta del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que queda elevada a Escritura Pública con todo el valor

legal. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA
C.I. No. 090811618-9

MARIA ANTONIA VACA MANZO
C.C. No 090708708-4

DR. TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
NOTARIO SEPTIMO DEL CANTON MANTA

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. (CODIGO DE ESCRITURA No. 20161308007P04765).-

EL NOTARIO.-

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
ABOGADO
NOTARIO PÚBLICO SEPTIMO
DEL CANTON MANTA

NOTARIA 07 MANTA
0891060

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

No. 1483-SM-ACA
Manta, Diciembre 15 de 2016

Señor
Mario Fernando Serratore Villanueva
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 022-ALC-M-JOZC-2016, de fecha 07 de diciembre de 2016 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio Villas "SERRATORE", de propiedad del señor Mario Fernando Serratore Villanueva, ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar" de la Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1340905000.

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARIA GENERAL

S.E. Patricia Gonzalez Lopez
SECRETARIA MUNICIPAL (E)

María M.

RESOLUCION ADMINISTRATIV A No. 022-ALC-M-JOZC-2016
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO VILLAS SERRATORE"

Administración Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: "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 le sean atribuidas en la Constitución y la Ley…;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;

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

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde…h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo…;

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

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

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial. Exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso", La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos ;c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Que , el Art. 332.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.
En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.
Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, de conformidad al Trámite No. 7689, ingresado por el área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrito por el Sr. Mario Fernando Serratore VillaNueva que en su parte pertinente señala…" Por medio de la presente sírvase considerar la realización del Estudio de Propiedad Horizontal del **"CONDOMINIO VILLAS SERRATORE"** propiedad ubicada en la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia Manta del Cantón Manta, signado como lote N° 04-05, con clave catastral N° 1-34-09-05-000

Que, con fecha 21 de Noviembre del 2016 mediante oficio No. 260-DPOT-LCM suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica lo siguientes:

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

1.- ANTECEDENTES: De acuerdo a la Escritura de convalidación de un contrato de Compraventa celebrada el 29 de Noviembre del 2012 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 4 de Enero de 2013 el señor **MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA** es propietario del lote Nº 04-2C2P-05, propiedad del Fideicomiso Piedra Larga ubicada en la Urbanización **"Ciudad del Mar"**, del Cantón Manta, dicho predio posee clave catastral Nº 1-34-09-05-000, con área de 570,00m2. De acuerdo certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, este predio hasta la presente se encuentra libre de Gravamen. Sobre este predio el propietario ha construido la Edificación denominada **"CONDOMINIO VILLAS SERRATORE"**

2.- ANALISIS TECNICO POS TERREMOTO.

En virtud de los acontecimientos acaecidos por el terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016, se procedió a realizar una inspección pormenorizada del inmueble, mismo que solicita, ser aprobada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual se informa lo siguiente: El inmueble está conformado por dos viviendas adosadas, presenta cinco ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y cuatro ejes de columnas de Hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losas de entrepisos de hormigón armado al igual que sus cubiertas.
En el proceso de inspección de toda la vivienda, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, vigas y losas, no han sufrido ningún daño, no existen, desplazamientos en ejes estructurales, las mamposterías no sufrieron fisuramientos no hay desplomes de ningún elemento constructivo, la edificación se encuentra en buen estado.

3.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

El **"CONDOMINIO VILLAS SERRATORE"** Se compone de dos unidades de villas de dos plantas signadas como Villa 1 y Villa 2, ambas viviendas están conformadas con las mismas áreas tales como; **PLANTA BAJA:** compuesta de garaje cubierto, porche, hall, escaleras de acceso hacia la planta alta, baño social, escalera de acceso hacia un nivel inferior donde se desarrolla un dormitorio de servicio que posee baño particular, cocina que posee conexión con un patio general asignado para la misma villa, comedor, escalera de acceso hacia otro nivel inferior donde se desarrolla la sala que tiene relación directa con una terraza cubierta; en **PLANTA ALTA:** compuesta de sala de estar, dormitorio master con closet y baño privado, poseyendo relación directa con un balcón, dormitorio 2 y 3 cada uno de ellos con baño privado, tanto las villas 1 y 2 poseen en planta baja un patio general que las circunda.

4.-AREAS GENERALES DEL ESTUDIO:

ÀREA TOTAL DEL TERRENO:	570.00m2
AREA NETA VENDIBLE (área construida + patios):	767.36m2
AREA COMUNAL:	0.00m2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	767.36m2

5.- CONCLUSION: Que al haberse presentado la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del **"CONDOMINIO VILLAS SERRATORE"** y por cumplir con lo previsto en la sección 6ta, de la Declaración de Propiedad Horizontal articulo 331.- requisitos de la Ordenanza de Urbanismo Arquitectura, uso y ocupación del suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

Que, mediante memorando No. 1707- DGJ-AAV-2016, de fecha 29 de noviembre del 2016, suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), en su parte pertinente expresa. "En virtud de lo expresado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por 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 **"CONDOMINIO VILLAS SERRATORE"**, por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Mario Fernando Serratore Villanueva; 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 **"CONDOMINIO VILLAS SERRATORE"** de propiedad del señor Mario Fernando Serratore Villanueva, ubicada en la Urbanización "Ciudad del Mar", del Cantón Manta, con área de 570,00m2 de clave catastral No. 1-34-09-05-000, de acuerdo certificado emitido por el registrador de la propiedad de Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en u o de la atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e 1) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del **"CONDOMINIO VILLAS SERRATORE"** de propiedad Mario Fernando Serratore Villanueva, ubicada en la Urbanización "Ciudad del Mar", del Cantón Manta, con área de 570,00m2 de clave catastral No. 1-34-09-05-000; al amparo de la norma expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial - Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la pre ente.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a la Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro ; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

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

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DEL CANTON MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
2014 - 2019
Ing. Jorge Zamorano C.
ALCALDE

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 082430

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR perteneciente a SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO ubicada LT. 04-05 URB. CIUDAD DEL MAR cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $384868.04 TRESCIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES CON 04/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

V.CH

Manta, 14 DE DICIEMBRE DEL 2016

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS

No. Certificación: 136775

CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 136775

Fecha: 4 de octubre de 2016

No. Electrónico: 43837

USD 1,25

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: *1-34-09-05-000*

Ubicado en: *LT. 04-05 URB. CIUDAD DEL MAR*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *570,00 M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
0908116189	*MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**142500,00**
CONSTRUCCIÓN:	**242368,04**
	384868,04

Son: *TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES CON CUATRO 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".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Impreso por: DELI CHAVEZ 04/10/2016 10:33:56

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Dr. Tito Nicolás Mendoza García NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN MANABÍ - ECUADOR

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 109960

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO

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

Manta, 03 de OCTUBRE de 2016

VALIDO PARA LA CLAVE
1340905000 LT. 04-05 URB. CIUDAD DEL MAR

Manta, tres de octubre del dos mil diesiseis

CANCELADO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

INSTRUCCIÓN
SECUNDARIA

PROFESIÓN
ESTUDIANTE

V3333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
VACA PEDRO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MANZO CARMEN

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2009-10-05

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-10-05
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECUD907087084<<<<<<<<<<<<<<<
600906F211005ECU<<<<<<<<<<<<<<<
VACA<MANZO<<MARIA<ANTONIA<<<<<

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

CÉDULA DE **CIUDADANÍA** No. **090708708-4**

APELLIDOS Y NOMBRES
VACA MANZO
MARIA ANTONIA

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/

FECHA DE NACIMIENTO 1960-09-06
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
SERRATORE VILLANUEVA
MARIO FERNANDO

FIRMA DEL CEDULADO

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
000034805

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

0908116189

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.:
NOMBRES: MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: LT. 04-05 URB. CIUDAD DEL MAR

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

457999

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES
CAJA:
FECHA DE PAGO: 14/12/2016 12:21:45

AREA DE SELLO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: martes, 14 de marzo de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL: CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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

Ficha Registral-Bien Inmueble
38016

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16017903, certifico hasta el día de hoy 01/10/2016 13:43:33, la Ficha Registral Número 38016.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: jueves, 22 de noviembre de 2012
Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el inmueble consistente en lote número CERO CUATRO-CERO CINCO, perteneciente a la Urbanización llamada CIUDAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alícuotas particulares son los siguientes: 3.1.- LOTE CERO CUATRO-CERO CINCO: FRENTE: Diecinueve metros y lindera con vía cuatro. ATRÁS: Diecinueve metros y lindera con área verde. COSTADO DERECHO: Treinta metros y lindera con lote número cero cuatro- cero tres. COSTADO IZQUIERDO: Treinta metros y lindera con lote número Cero Cuatro- Cero Siete. Área Total: QUINIENTOS SETENTA 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	40	04/ene./2013	912	942

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 6] FIDEICOMISO

Inscrito el : jueves, 28 de septiembre de 2006
Número de Inscripción: 37
Número de Repertorio: 4726
Tomo: 1
Folio Inicial: 1.149
Folio Final: 1.149
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA
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	800000000006713	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA	
BENEFICIARIO	800000000003426	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA	

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
01 OCT. 2016

8

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	800000000004179	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 / 6] FIDEICOMISO

Inscrito el : jueves, 03 de mayo de 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Cantón Notaría: GUAYAS

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

Número de Inscripción: 24 Tomo:1

Número de Repertorio: 2049 Folio Inicial:1.490

Folio Final:1.552

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 / 6] FIDEICOMISO

Inscrito el : martes, 25 de septiembre de 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Número de Inscripción: 54 Tomo:1

Número de Repertorio: 4682 Folio Inicial:2.690

Folio Final:2.714

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP 01 OCT. 2016

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	800000000006718	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	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
FIDEICOMISO	37	28/sep./2006	149	149

Registro de : PLANOS

[4 / 6] 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 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 359,58m2. 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 Inscripción	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

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-E.P. Dr. George B. Moreira Mendoza REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA MANABI-ECUADOR

Registro de : FIDEICOMISO

[5 / 6] 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
Número de Repertorio: 828

Tomo:1
Folio Inicial:46
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	800000000005169	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	

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-E.P. Dr. George B. Moreira Mendoza REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. 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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
01 OCT. 2016

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 6] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 04 de enero de 2013
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Número de Inscripción: 40
Número de Repertorio: 129

Tomo:3
Folio Inicial:912
Folio Final:942

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 29 de noviembre de 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con el inmueble consistente en lote número CERO CUATRO-CERO CINCO, perteneciente a la Urbanización llamada 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	0908116189	SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	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
PLANOS	2	16/ene./2009	9	58

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
FIDEICOMISO	4
PLANOS	1
<<Total Inscripciones>>	6

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 : 13:43:33 del sábado, 01 de octubre de 2016

A peticion de: SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO

Elaborado por :MAIRA SALTOS MENDOZA

1310137110

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

01 OCT. 2016

INSTRUCCIÓN
SECUNDARIA

PROFESIÓN
COMERCIANTE

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SERRATORE ISMAEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VILLANUEVA ALICIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2012-05-23

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-05-23

CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU0908116189<<<<<<<<<<<<<<<
610708M240523ECU<<<<<<<<<<<<<<<
SERRATORE<VILLANUEVA<<MARIO<FE

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

CÉDULA DE IDENTIDAD *EXT

No.090811618-9

APELLIDOS Y NOMBRES
SERRATORE VILLANUEVA
MARIO FERNANDO

LUGAR DE NACIMIENTO

FECHA DE NACIMIENTO 1961-07-08
NACIONALIDAD ARGENTINA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
VACA MANZO
MARIA ANTONIA

FIRMA DEL CEDULADO

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0908116189

Nombres del ciudadano: SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: PERÚ

Fecha de nacimiento: 8 DE JULIO DE 1961

Nacionalidad: ARGENTINA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SECUNDARIA

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MARIA ANTONIA VACA MANZO

Fecha de Matrimonio: 25 DE OCTUBRE DE 1990

Nombres del padre: ISMAEL SERRATORE

Nombres de la madre: ALICIA VILLANUEVA

Fecha de expedición: 23 DE MAYO DE 2012

Información certificada a la fecha: 20 DE DICIEMBRE DE 2016
Emisor: ALICIA MARIBEL GOROZABEL CARRILLO - MANABÍ-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.12.20 14:15:23 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

N° de certificado: 167-000-49404

167-000-49404

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Confirme la información en https://virtual.registrocivil.gob.ec/Validacion, ingresando el número de certificado. Vigencia: 3 meses ó 3 validaciones desde su fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones, de ser requerido solicite un nuevo certificado.

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0907087084

Nombres del ciudadano: VACA MANZO MARIA ANTONIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO /CONCEPCION/

Fecha de nacimiento: 6 DE SEPTIEMBRE DE 1960

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SECUNDARIA

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MARIO FERNANDO SERRATORE VILLANUEVA

Fecha de Matrimonio: 25 DE OCTUBRE DE 1990

Nombres del padre: PEDRO VACA

Nombres de la madre: CARMEN MANZO

Fecha de expedición: 5 DE OCTUBRE DE 2009

Información certificada a la fecha: 20 DE DICIEMBRE DE 2016
Emisor: ALICIA MARIBEL GOROZABEL CARRILLO - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 162-000-49374

162-000-49374

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.12.20 14:14:22 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Confirme la información en https://virtual.registrocivil.gob.ec/Validacion, ingresando el número de certificado. Vigencia: 3 meses ó 3 validaciones desde su fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones, de ser requerido solicite un nuevo certificado.

1340905

Estudio de Propiedad Horizontal

Condominio

"VILLAS SERRATORE"

Urbanización "Ciudad del Mar"

Lote No. 04 – 05

Parroquia Manta – Cantón Manta

Propietario:

Mario Fernando

Serratore Villanueva

Responsable Técnico:

Arq. Holger Lino Tubay

Clave Catastral: 1-34-09-05-000

Octubre 2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO

CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Esta constituida en cuerpo cierto, por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el **CONDOMINIO**, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción de las villas, así como también de sus áreas no construidas, distribuidas en planta baja y patios privados.

1.3.- ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común para todas las villas siempre y cuando las existiese, como calles, aceras, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las villas. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las villas hasta las paredes que dividen una propiedad de otra y bienes de la propiedad común, las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las villas.

1.5.- ALICUOTA:

Numero de cuatro decimales que representa una parte de todo el **CONDOMINIO**, correspondiente a cada una de las villas. La suma de todas estas partes debe ser igual a la unidad.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada una de las villas para efectos de tributación y copropiedad siempre y cuando las existiese.

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

a. Los accesos libres desde el exterior a cada una de las villas del Condominio.

b. Las paredes del cerramiento exterior en su espesor, que separan bienes particulares del bien exclusivo del Condominio, delimitándolo de otros predios.

c. Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del **CONDOMINIO**.

d. Todos los sistemas de agua potable del **CONDOMINIO**.

e. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.

f. Las calles externas y las aceras respectivas; y,

g. Todas las demás partes y elementos del **CONDOMINIO** que no tenga el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

El área o parte del terreno que le corresponde a cada villa, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DE LA VILLA:

Representa el costo total de la villa en que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la villa el patio y las cuotas de área común si las hubiere y terreno que le correspondan. En este caso se contempla únicamente el costo referencial, que servirá de base para la promoción y venta de las villas.

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en que se implanta el **CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE"** esta ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia Manta del cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 04 - 05, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 14 - RES. ADM. No 022-ALC-M-JOZC-2016
APROBACIÓN DE:
Fecha: 19/12/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

- **Frente (Este):** 19,00m - Vía 4
- **Atrás (Oeste):** 19,00m - Área verde
- **Costado derecho (Sur):** 30,00m - Lote No. 04 - 03
- **Costado izquierdo (Norte):** 30,00m - Lote No. 04 - 07
- **Área Total: 570,00m2.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/12/2016

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO:

El **CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE"** se compone de 2 unidades de villas de dos plantas signadas como Villa 1 y Villa 2, cada una de ellas poseyendo en planta baja un patio general que circunda a la villa con las siguientes especificaciones técnicas generales:

2 VILLAS DE DOS PLANTAS	
Estructura:	Hormigón armado
Paredes:	Ladrillo maleta y/o Bloques de piedra pómez
Pisos:	Porcelanato y Cerámica de alta calidad
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Losa de Hormigón Armado
Ventanas:	De aluminio y vidrio
Puertas:	En MDF (pre-pintadas en las habitaciones y baños) y/o Madera / Metálicas en los accesos y patios.
Revestimiento:	Cerámica en cocina y baños
Piezas Sanitarias:	FV blanca de alta calidad

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VILLAS

3.1.- VILLA 1

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio general en planta baja presentando las siguientes características:

3.1.1.- Villa 1 - Planta Baja.- Compuesta de garaje cubierto, porche, hall, escalera de acceso hacia la planta alta, baño social, escalera de acceso hacia un nivel inferior donde se desarrolla un dormitorio de servicio que posee baño particular, cocina que posee conexión con un patio general asignado para la misma villa, comedor, escalera de acceso hacia otro nivel inferior donde se desarrolla la sala que tiene relación directa con una terraza cubierta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con la planta alta de la misma villa 1 y con la cubierta correspondiente sobre las áreas de garaje y porche desarrollados en planta baja.

Por abajo: Lindera con terreno del condominio .

Por el Norte: Lindera con la planta baja de la villa 2 en 17,00m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,00m; desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 15,50m y lindera en sus tres extensiones con el patio general asignado para la misma villa 1.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m; desde este punto gira hacia el Este en 5,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,50m y lindera en sus cinco extensiones con el patio general asignado para la misma villa 1.

Por el Oeste: Lindera con el patio general asignado para la misma villa 1 en 6,50m

Área Total: 132,63m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO

3.1.2.- Villa 1 – Patio General.- Compuesto por el espacio libre propiamente nombrado de patio, incluyendo cuarto de bomba y escaleras de acceso hacia los niveles inferiores donde se desarrollan un BBQ y las áreas de recreación y piscina, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del condominio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 6,50m y lindera con el patio general asignado para la villa 2; desde este punto gira hacia el Sur en 3,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m; desde este punto gira hacia el Este en 5,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m; desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 15,50m; desde este punto gira hacia el Norte en 6,50m y lindera en sus nueve extensiones con la planta baja de la misma villa 1; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,50m y lindera con el patio general asignado para la villa 2.

Por el Sur: Lindera con el Lote No. 04 - 03 en 30,00m

Por el Este: Lindera con la Vía 4 en 9,50m

Por el Oeste: Lindera con Área verde en 9,50m

Área Total: 152,37m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN
ORDENAMI...

3.1.3.- Villa 1 - Planta Alta.- Compuesta de sala de estar, dormitorio master con closet y baño privado, poseyendo relación directa con un balcón, dormitorios 2 y 3 cada uno de ellos con baño privado; poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con la losa general de cubierta correspondiente para la planta alta de la misma villa 1.

Por abajo: Lindera con la planta baja de la misma villa 1

Por el Norte: Lindera con la planta alta de la villa 2 en 14,20m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio general desarrollado en planta baja asignado para la misma villa 1 en 15,80m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,50m; desde este punto gira hacia el Este en 1,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,00m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general desarrollado en planta baja asignado para la misma villa 1.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el patio general desarrollado en planta baja asignado para la misma villa 1 en 6,50m.

Área Total: 98,68m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMI...

3.2.- VILLA 2

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio general en planta baja presentando las siguientes características:

3.2.1.- Villa 2 - Planta Baja.- Compuesta de garaje cubierto, porche, hall, escalera de acceso hacia la planta alta, baño social, escalera de acceso hacia un nivel inferior donde se desarrolla un dormitorio de servicio que posee baño particular, cocina que posee conexión con un patio general asignado para la misma villa, comedor, escalera de acceso hacia otro nivel inferior donde se desarrolla la sala que tiene relación directa con una terraza cubierta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con la planta alta de la misma villa 2 y con la cubierta correspondiente sobre las áreas de garaje y porche desarrollados en planta baja.

Por abajo: Lindera con terreno del condominio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 5,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 15,50m y lindera en sus tres extensiones con el patio general asignado para la misma villa 2.

Por el Sur: Lindera con la planta baja de la villa 2 en 17,00m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Norte en 3,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,70m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,50m; desde este punto gira hacia el Este en 5,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 5,50m y lindera en sus cinco extensiones con el patio general asignado para la misma villa 2.

Por el Oeste: Lindera con el patio general asignado para la misma villa 2 en 6,50m

Área Total: 132,63m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIE

3.2.2.- Villa 2 – Patio General.- Compuesto por el espacio libre propiamente nombrado de patio, incluyendo cuarto de bomba y escaleras de acceso hacia los niveles inferiores donde se desarrollan un BBQ y las áreas de recreación y piscina, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del condominio

Por el Norte: Lindera con el Lote No. 04 – 07 en 30,00m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 6,50m y lindera con el patio general asignado para la villa 1; desde este punto gira hacia el Norte en 3,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,70m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,50m; desde este punto gira hacia el Este en 5,20m; desde este punto gira hacia el Norte en 5,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 15,50m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,50m y lindera en sus nueve extensiones con la planta baja de la misma villa 2; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,50m y lindera con el patio general asignado para la villa 1.

Por el Este: Lindera con la Vía 4 en 9,50m

Por el Oeste: Lindera con Área verde en 9,50m

Área Total: 152,37m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.2.3.- Villa 2 - Planta Alta.- Compuesta de sala de estar, dormitorio master con closet y baño privado, poseyendo relación directa con un balcón, dormitorios 2 y 3 cada uno de ellos con baño privado; poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con la losa general de cubierta correspondiente para la planta alta de la misma villa 2.

Por abajo: Lindera con la planta baja de la misma villa 2

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio general desarrollado en planta baja asignado para la misma villa 2 en 15,80m.

Por el Sur: Lindera con la planta alta de la villa 1 en 14,20m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Norte en 2,50m; desde este punto gira hacia el Este en 1,60m; desde este punto gira hacia el Norte en 4,00m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general desarrollado en planta baja asignado para la misma villa 2.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el patio general desarrollado en planta baja asignado para la misma villa 2 en 6,50m.

Área Total: 98,68m2

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

PLANTAS	AREA COMÚN	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL
	m2	AMBIENTE	m2	m2
PLANTA BAJA VILLAS 1 y 2	0,00	AREA CONSTRUIDA	265,26	570,00
		AREA NO CONSTRUIDA (PATIOS)	304,74	
PLANTA ALTA VILLAS 1 y 2	0,00	AREA CONSTRUIDA	197,36	197,36
TOTAL	0,00		767,36	767,36

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.2.1.- ÀREA TOTAL DE TERRENO: 570,00m2

4.2.2.- TOTAL DE ÀREA COMUN: 0,00m2

4.2.3.- ÀREA NETA VENDIBLE (Área Construida + patios): 767,36m2

4.2.4.- ÀREA TOTAL: 767,36m2

5.0.- CUADRO DE CÀLCULO DE AREAS, ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

VILLA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	ALÍCUOTA %	ÁREA COMÚN m2	ÁREA DE TERRENO m2	ÁREA TOTAL m2
VILLA 1						
Planta Baja m2	Área Construida	132,63	0,1728	0,00	98,52	132,63
	Patio	152,37	0,1986	0,00	113,18	152,37
Planta Alta m2	Área Construida	98,68	0,1286	0,00	73,30	98,68
TOTAL VILLA 1		383,68	0,5000	0,00	285,000	383,68
VILLA 2						
Planta Baja m2	Área Construida	132,63	0,1728	0,00	98,52	132,63
	Patio	152,37	0,1986	0,00	113,18	152,37
Planta Alta m2	Área Construida	98,68	0,1286	0,00	73,30	98,68
TOTAL VILLA 2		383,68	0,5000	0,00	285,000	383,68
P.H. #14.- RES. ADM. No. 022-ALC-17. JOZC-2016						
TOTALES		767,36	1,0000	0,00	570,00	767,36

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE:
Fecha: 19/12/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/12/2016

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Condominio **"VILLAS SERRATORE"** está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Condominio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Condominio **"VILLAS SERRATORE"** se compone de bienes exclusivos. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las villas y los patios generales que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL CONDOMINIO.

Art. 3.- El Condominio **"VILLAS SERRATORE"** se ubica en la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia Manta del cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 04 - 05 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de 2 unidades de villas de dos plantas signadas como Villa 1 y Villa 2, cada una de ellas poseyendo en planta baja un patio general que circunda a la villa.

Art. 4.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de las villas que lo conforman, los espacios que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los patios generales asignados para cada una de ellas.
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.

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Cada una de las villas que conforman el Condominio **"VILLAS SERRATORE"**, así como sus respectivos patios, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

El acceso de entrada a cada uno de los patios y a su vez a las villas, las paredes que delimitan el Condominio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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 EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad de las villas y patios generales declarados en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de los mismos, 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.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de las villas serán de cargo de cada uno de los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, 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.

CAPITULO 4.

Art. 10.- 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) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.

c) 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.

d) Permitir al administrador la inspección de sus villas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.

e) 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 villa a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.

f) 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.

g) 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.

h) El derecho de acceso y uso del interior de las villas es exclusivo de los copropietarios de las mismas.

i) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario del Condominio, se fijarán de acuerdo a la tabla de valores y cifras que acompañan al presente estudio, la misma que establece lo que cada villa representa porcentualmente con relación al Condominio.

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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VILLA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	ALÍCUOTA %
VILLA 1			
Planta Baja m2	Área Construida	132,63	17,28
	Patio	152,37	19,86
Planta Alta m2	Área Construida	98,68	12,86
TOTAL VILLA 1		**383,68**	**50,00**
VILLA 2			
Planta Baja m2	Área Construida	132,63	17,28
	Patio	152,37	19,86
Planta Alta m2	Área Construida	98,68	12,86
TOTAL VILLA 2		**383,68**	**50,00**
TOTALES		**767,36**	**100,00**

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Condominio:

- Hacer uso abusivo de su villa contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- 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.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- 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.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto; en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce la villa por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la villa, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. #14. RES. ADM. No. 022-ALC-M-JDZC-2016
APROBACIÓN DE:
Fecha: 19/12/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/12/2016

- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- 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:

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

Art. 14.- 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. 15.- 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 sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del Condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- 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 Condominio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- 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. 19.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 20.- 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. 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.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 21.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 22.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 100% 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. 23.- 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. 24.- 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. 25.- 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 villa. 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. 26.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 27.- Se requerirá el 100% 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 edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 28.- 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 llevaran en un libro especial a cargo del administrador.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 29.- 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 copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación del Condominio, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en los Art. Analizados. 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 las villas.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de las villas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del Condominio.
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 edificio.
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 edificio.
m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
n) 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. 30.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por los mismos copropietarios.

Art. 31.- 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 o Secretario se requiere ser copropietario del Condominio. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación.

Art. 33.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

a) Ejercer junto con el Administrador del Condominio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Condominio **"VILLAS SERRATORE".**
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. 34.- 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. 35.- 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 sí que sea mayor de edad.

Art. 36.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio **"VILLAS SERRATORE",** 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 exclusivos 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 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.

f) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.

g) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.

h) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Condominio.

i) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno y de la declaratoria respectiva sobre el cual está construido el Condominio **"VILLAS SERRATORE"**, así como de los planos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

j) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, 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.

k) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Condominio.

l) 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.

m) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

n) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.

u) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

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

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 37.- 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 ejecuten el directorio y el administrador del Condominio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 38.- 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. 39.- 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 el 100% de los asistentes.

Arq. Holger Lino Tubay
Reg. Prof. C. A. E. M - 409

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RH. # LA. RES. ADM. No. 022-ALC-17.
APROBACIÓN DE: JDZC-2016
Fecha: 19/12/2016
DIRECCIÓN DE ÁREA DE CONTROL URBANO

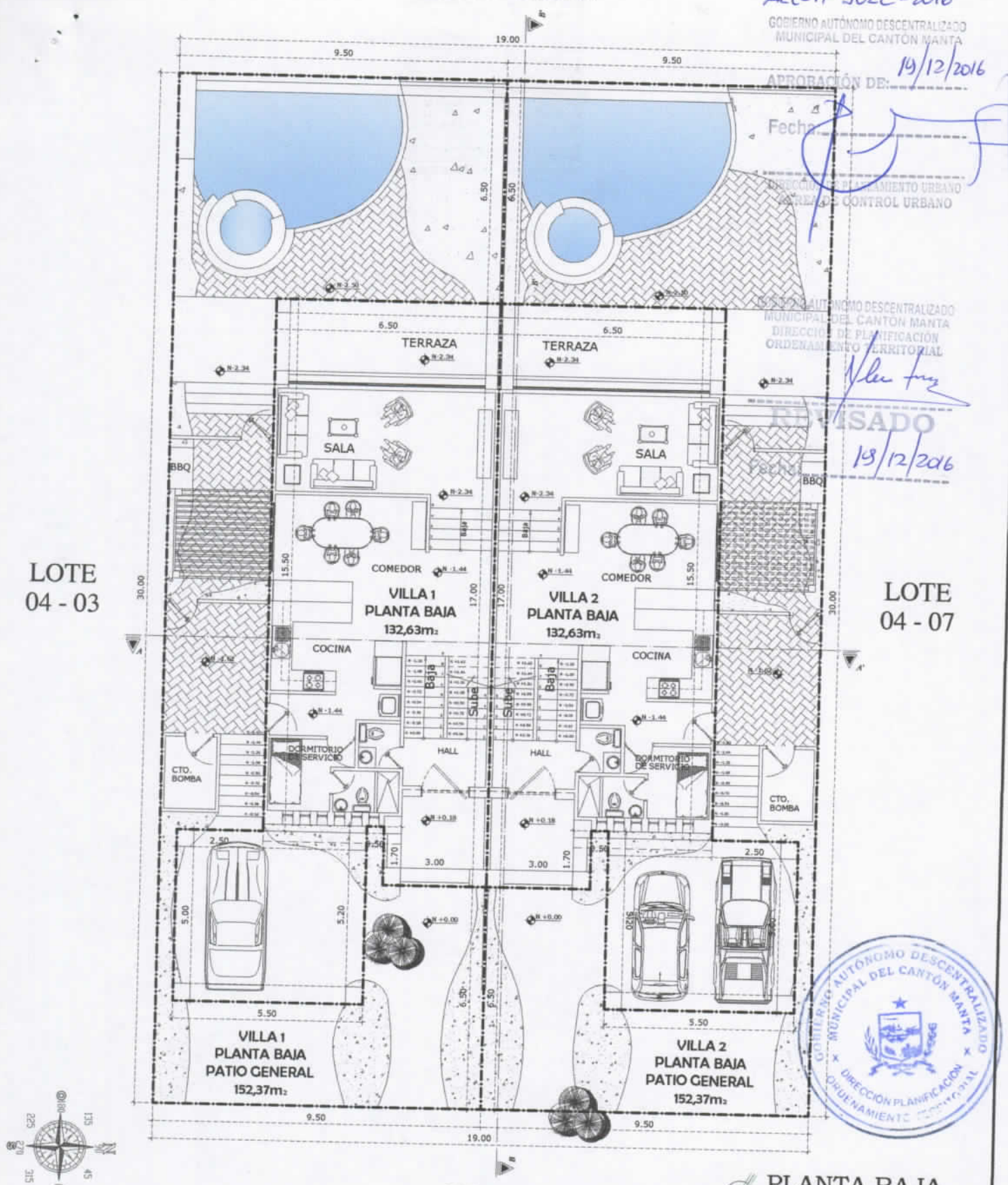
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/12/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

P.H. # 14-PES ADM. No. 022-ALC-M-JOZC-2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: 19/12/2016
Fecha:
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO 19/12/2016

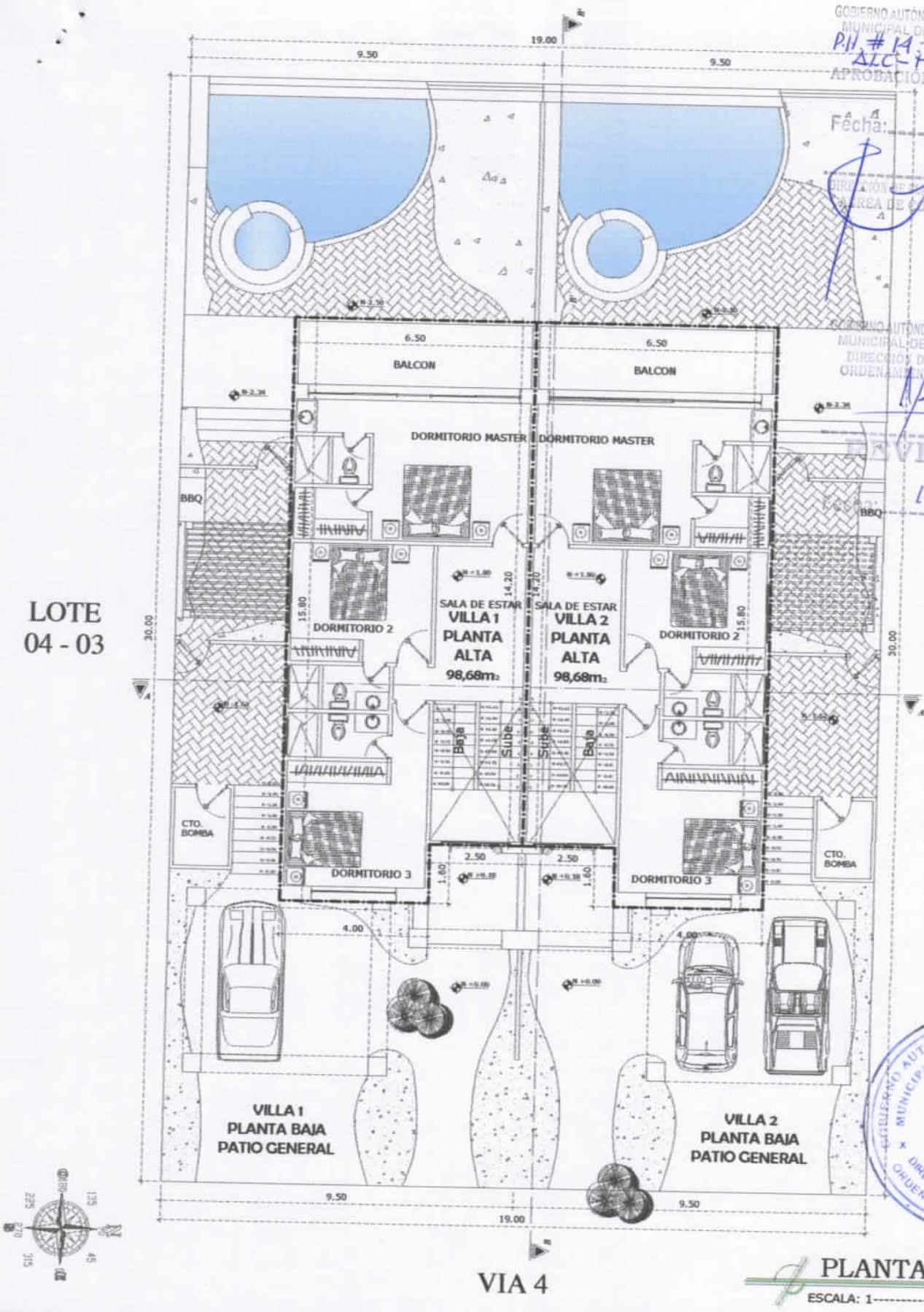


PLANTA BAJA
ESCALA: 1----------150

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE"				ESCALA : 1 : 150
CONTIENE : PLANTA BAJA VILLA 1 - PATIO GENERAL VILLA 2 - PATIO GENERAL	RESP. TECNICA : ARQ. HOLGER LINO TUBAY REG. PROF. C. A. E. - M - 409	PROPIETARIO: SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO	UBICACION : URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE No. 04-05 PARROQUIA MANTA CANTÒN MANTA	FECHA : OCTUBRE 2016 C. C.: 1-34-09-05-000 LAMINA : 1

AREA VERDE



LOTE 04 - 03

LOTE 04 - 07

VIA 4

PLANTA ALTA

ESCALA: 1----------150

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
P.H. # 14 ; RES. ADM. No. 022 - ALC - M - JOZC - 2016
APROBACIÓN DE:
Fecha: 19/12/2016
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

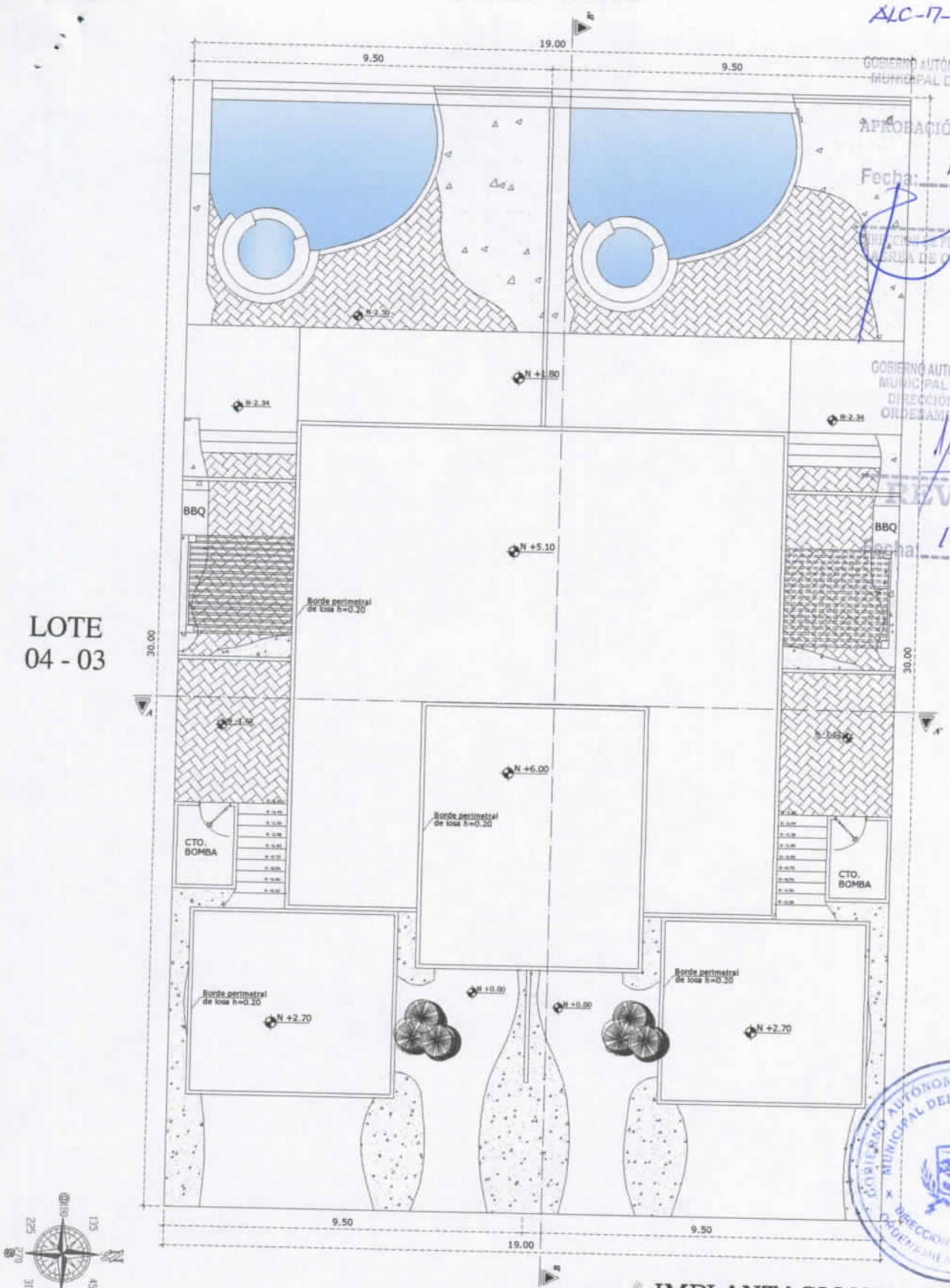
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/12/2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE"				ESCALA : 1 : 150
CONTIENE : PLANTA ALTA VILLA 1 VILLA 2	RESP. TECNICA : ARQ. ROLGER LINO TUBAY REG. PROF. C. A. E. - M - 409	PROPIETARIO: SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO	UBICACIÓN : URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE No. 04-05 PARROQUIA MANTA CANTÒN MANTA	FECHA : OCTUBRE 2016
				C. C.: 1-34-09-05-000
				LAMINA : 2

P.H. # 14. - Res. Adm. No. 022-
ALC-17-JOZC-2016

AREA VERDE



LOTE 04 - 03

LOTE 04 - 07

VIA 4

IMPLANTACION Y CUBIERTA

ESCALA: 1---150

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
APROBACIÓN DE:
Fecha: 19/12/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

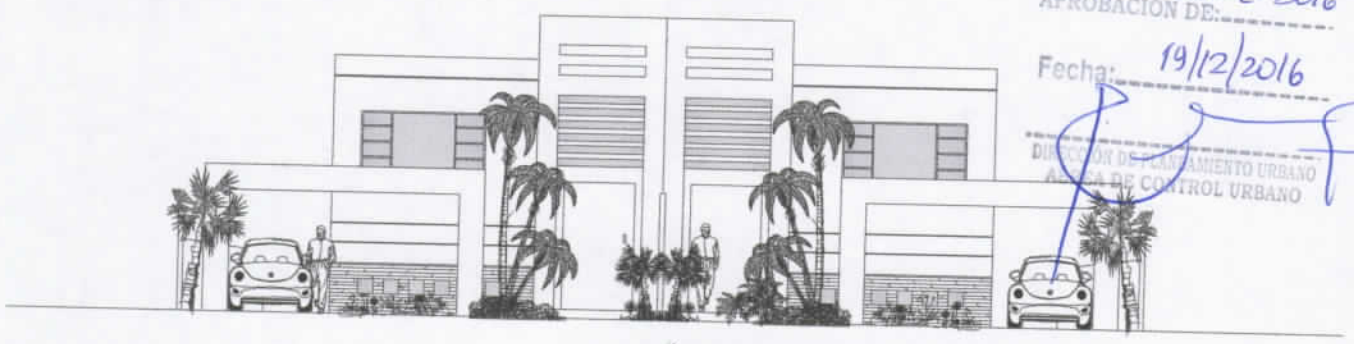
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/12/2016

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

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE"

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIO:	UBICACION :	ESCALA : 1 : 150
IMPLANTACION y CUBIERTA VILLAS 1 y 2	ARQ. HOLGER LINO TUBAY REG. PROF. C. A. E. - M - 409	SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE No. 04-05 PARROQUIA MANTA CANTÒN MANTA	FECHA : OCTUBRE 2016
				C. C.: 1-34-09-05-000
				LAMINA : 3

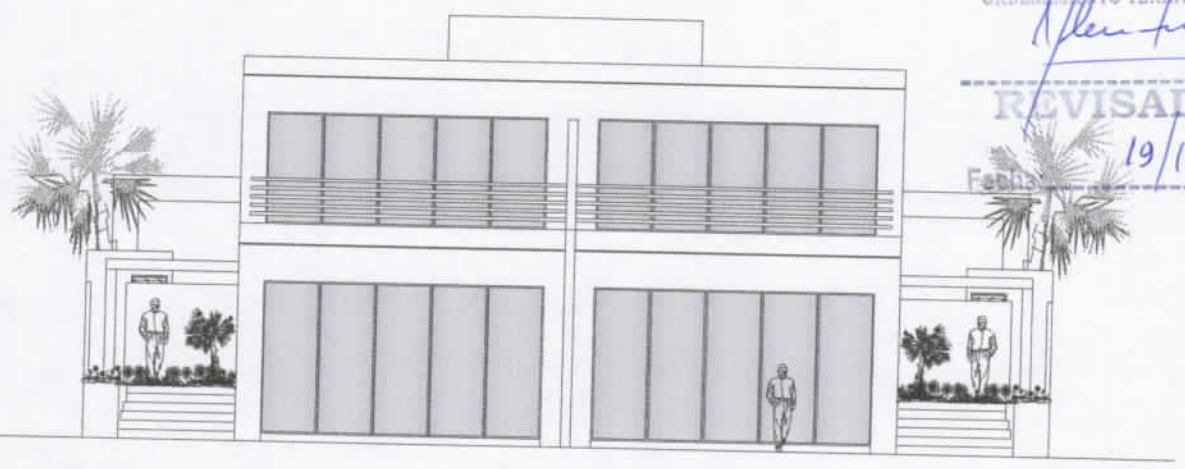
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
A.H. # 14. RES. ADM. No. 022-ALC-M-JOZC-2016
APROBACIÓN DE:
Fecha: 19/12/2016
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO



FACHADA PRINCIPAL

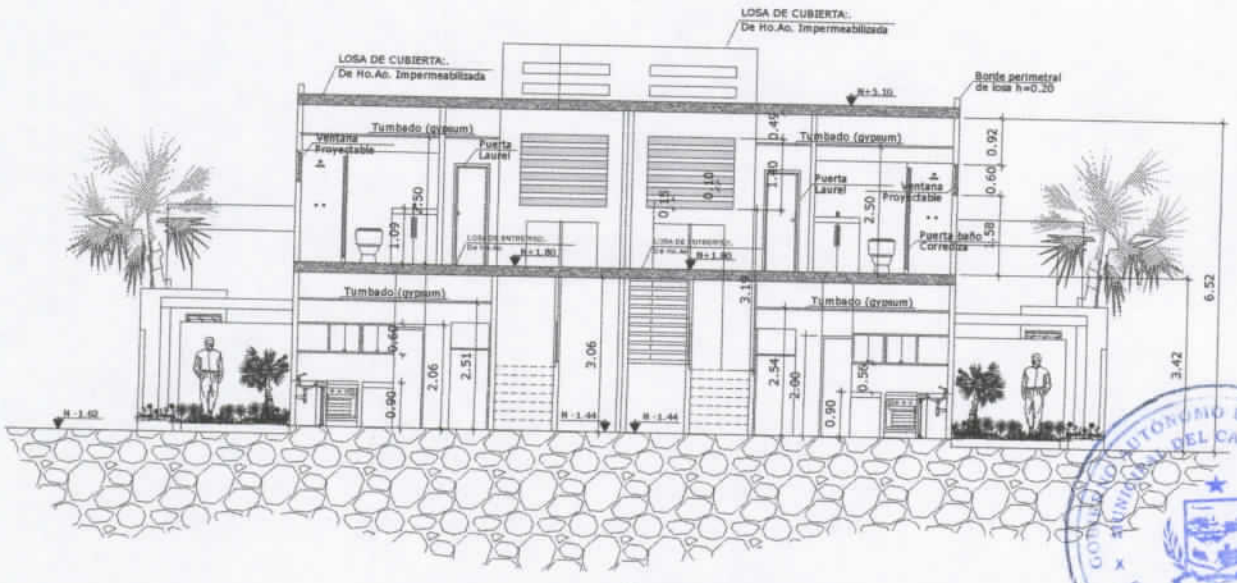
ESCALA: 1---150

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/12/2016



FACHADA POSTERIOR

ESCALA: 1---150



CORTE A - A´

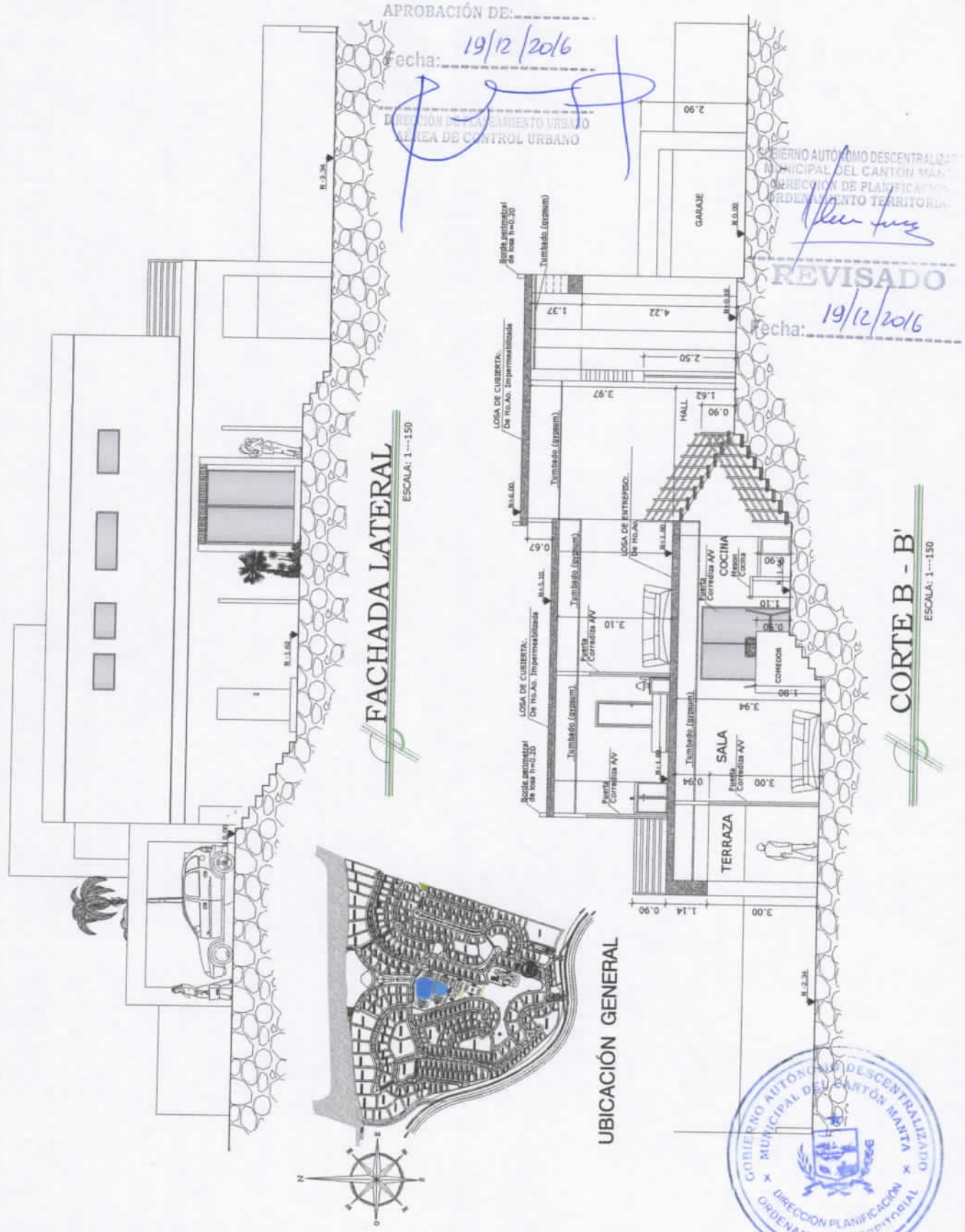
ESCALA: 1---150

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE"				ESCALA : 1 : 150
CONTIENE : FACHADA PRINCIPAL, FACHADA POSTERIOR, CORTE A - A'	RESP. TECNICA : ARQ. HOLGER LINO TUBAY, REG. PROF. C. A. E. - M - 409	PROPIETARIO: SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO	UBICACION : URBANIZACION CIUDAD DEL MAR, LOTE No. 04-05, PARROQUIA MANTA, CANTÒN MANTA	FECHA : OCTUBRE 2016
				C. C.: 1-34-09-05-000
				LAMINA : 4

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 14-RES. ADM. #022-ALL-M-JOZC-2016
APROBACIÓN DE:
Fecha: 19/12/2016
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/12/2016



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: CONDOMINIO "VILLAS SERRATORE"				ESCALA : 1 : 150
CONTIENE : FACHADA LATERAL, CORTE B - B', UBICACION GENERAL	RESP. TECNICA : ARQ. HOLGER LINO TUBAY, REG. PROF. C. A. E. - M - 409	PROPIETARIO: SERRATORE VILLANUEVA MARIO FERNANDO	UBICACION : URBANIZACION CIUDAD DEL MAR, LOTE No. 04-05, PARROQUIA MANTA, CANTÒN MANTA	FECHA : OCTUBRE 2016
				C. C.: 1-34-09-05-000
				LAMINA : 5