

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

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

## Razón de Inscripción

**Periodo: 2021**

**Número de Inscripción:**

**8**

**Número de Repertorio:**

**1240**

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

1.- Con fecha Veinte y cuatro de Marzo de Dos Mil Veinte y Uno queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 8 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1309957460	SANTOS VELEZ MARIA BEATRIZ	PROPIETARIO
1708750474	AGUIRRE MUÑOZ PABLO MANUEL	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO 003	1341913005	75666	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 003 BODEGA	1341913004	75664	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 003 (PB+PATIO-EST	1341913003	75663	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 002 (SUBSUELO + TE	1341913002	75661	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO S 001 + TERRAZA	1341913001	75660	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1341913000	32235	PROPIEDAD HORIZONTAL

### Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 24-mar./2021

Usuario: hugo\_mera

Revision / Inscripción por: HUGO STALIN MERA CHAVEZ



Firmado electrónicamente por:  
GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**

**Registrador de la Propiedad**

MANTA, jueves, 25 de marzo de 2021



ZD285T1PVRUBEKA

## CONDOMINIO BELLAVISTA

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1341913001	DEPARTAMENTO S 001+TERRAZA
1341913002	DEPARTAMENTO 002(SUBSUELO+TERRAZA+PB+PATIO-ESTACIONAMIENTO+PA)
1341913003	DEPARTAMENTO 003(PB+PATIO-ESTACIONAMIENTO+PA)
1341913004	DEPARTAMENTO 003 BODEGA
1341913005	ESTACIONAMIENTO 003

EL CÓDIGO 1341913000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.  
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 05 CÓDIGOS.

Atentamente,

  
Yessenia Cevallos S.  
MANTA, MARZO 22/2021





Factura: 002-003-000025564



20211308006P00816

NOTARIO(A) SUPLENTE CARLOS ANDRES GILER CASTILLO

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20211308006P00816						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE MARZO DEL 2021, (15:59)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	AGUIRRE MUÑOZ PABLO MANUEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1708750474	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	SANTOS VELEZ MARIA BEATRIZ	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309957460	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20211308006P00816
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE MARZO DEL 2021, (15:59)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	www.portalciudadano.manta.gob.ec
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	www.registromanta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	

PROTOCOLIZACIÓN 20211308006P00816

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS



FECHA DE OTORGAMIENTO: 19 DE MARZO DEL 2021, (15:59)

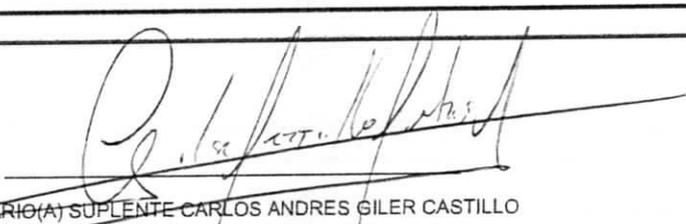
OTORGA: NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
AGUIRRE MUÑOZ PABLO MANUEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1708750474

OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) SUPLENTE CARLOS ANDRES GILER CASTILLO

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

AP: 01055-DP13-2021-KP



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 ...RIO

2

3 **ESCRITURA NÚMERO: 20201308006P0816**

4 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000025564**

5

6

7

8

9

10

11

**OTORGADA:**

12

13

**PABLO MANUEL AGUIRRE MUÑOZ Y MARIA BEATRIZ SANTOS VELEZ**

14

15

**CUANTIA: INDETERMINADA**

16

17

**DI 2 COPIAS**

18

19

**//PZM//**

20

21

22 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de  
23 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy DIECINUEVE DE MARZO DEL DOS  
24 MIL VEINTIUNO, ante mí ABOGADO CARLOS ANDRÉS GILER CASTILLO,  
25 NOTARIO PUBLICO SEXTO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA, comparece en  
26 plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente  
27 declaración los señores PABLO MANUEL AGUIRRE MUÑOZ Y MARIA BEATRIZ  
28 SANTOS VELEZ, ambos divorciados, por sus propios y personales derechos.



1 portadores de las cédulas de ciudadanía números un siete cero ocho siete cinco  
2 cero cuatro siete guion cuatro; y, uno tres cero nueve nueve cinco siete cuatro seis  
3 guion cero, respectivamente, los comparecientes son de nacionalidad  
4 ecuatoriana, de cincuenta y cinco y treinta y siete años de edad  
5 respectivamente, de ocupación empleado privado y profesión magister, domiciliados  
6 en esta ciudad de Manta en la Urbanización Ciudad del mar, teléfono 0984086899.  
7 Advertida que fue la compareciente por mí el señor Notario de los efectos  
8 y resultados de esta escritura, así como examinada que fue en forma  
9 aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura de  
10 **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO**  
11 **DENOMINADO "BELLAVISTA"**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni  
12 promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta  
13 y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la  
14 Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la  
15 Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del  
16 convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como documento  
17 habilitante del presente contrato: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de  
18 Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más que contenga un  
19 contrato de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL**  
20 **CONDOMINIO DENOMINADO "BELLAVISTA"** bajo las siguientes cláusulas y  
21 estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y  
22 suscripción del presente contrato los señores **PABLO MANUEL AGUIRRE MUÑOZ**  
23 **Y MARIA BEATRIZ SANTOS VELEZ**, ambos divorciados, por sus propios y  
24 personales derechos, portadores de las cédulas de ciudadanía números un siete  
25 cero ocho siete cinco cero cuatro siete guion cuatro; y, uno tres cero nueve nueve  
26 cinco siete cuatro seis guion cero, respectivamente, los comparecientes son de  
27 nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta,  
28 con plena capacidad civil para contratar y obligarse como en derecho se requiere.



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** Declaran los comparecientes que son dueños y  
2 propietarios de un inmueble consistente en lote número 14-13, perteneciente a la  
3 Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de  
4 Manabí, el mismo que lo adquirieron por compra realizada al señor Luis Alberto  
5 Moscoso Palacios y cónyuge, según consta del contrato de compraventa celebrado  
6 en la Notaria Sexta de Manta el nueve de julio del dos mil dieciocho e inscrita en el  
7 Registro de la Propiedad de Manta el diecisiete de julio del dos mil dieciocho.-  
8 **LINDEROS Y SUPERFICIES.-** El inmueble consistente en lote número 14-13,  
9 perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón  
10 Manta, Provincia de Manabí, Lote 14-13. AREA TOTAL: QUINIENTOS CINCUENTA  
11 Y CINCO COMA TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS. **FRENTE:** Siete metros  
12 siete centímetros más siete metros doce centímetros más Siete metros nueve  
13 centímetros más Tres metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con vía catorce.  
14 **ATRÁS:** Veintisiete metros noventa y un centímetros y lindera con lotes Número 13-  
15 07 y 13-08. **DERECHO:** Veinticinco 00 metros y lindera con lote Número 14-11.  
16 **IZQUIERDO:** Quince metros sesenta y ocho centímetros y lindera con vía peatonal.-  
17 Predio que a la presente fecha se encuentra libre de gravamen.- **TERCERA: DE LA**  
18 **EDIFICACIÓN.-a)** los comparecientes en su calidad invocada manifiestan que  
19 sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de antecedentes, se  
20 ha construido un condominio al que se ha denominado "**BELLAVISTA**" ubicado en el  
21 en lote número 14-13, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar,  
22 ubicada en el Cantón Manta, Sobre este predio la propietaria ha construido el  
23 Condominio denominado "**BELLAVISTA**", compuesto de tres plantas que son:  
24 Subsuelo, Planta Baja y Primera Planta alta; y de las áreas comunes de circulación  
25 peatonal y vehicular que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al  
26 estudio de propiedad Horizontal, condominio que tiene las siguientes ÁREAS  
27 GENERALES: AREA TOTAL TERRENO: 555,36m<sup>2</sup>; ÁREA DE CONSTRUCCION:  
28 900.22 m<sup>2</sup>; ÁREA COMÚN: 24.10 m<sup>2</sup>; ÁREA NETA VENDIBLE: 876.12m<sup>2</sup>.- b)



1 Mediante Resolución Ejecutiva Número MTA-2021-ALC-012, de fecha diez días  
2 del mes de febrero del dos mil veintiuno, emitido el Ing. Emilio Ronnie Macias  
3 Loor, coordinador de Desarrollo Territorial Y servicios Públicos, Delegado Alcalde  
4 Manta, donde se RESUELVE: Primero.- Aprobar la Declaratoria al Regimen de  
5 Propiedad Horizontal del **CONDominio BELLAVISTA**, de propiedad de los señores  
6 **PABLO MANUEL AGUIRRE MUÑOZ Y MARIA BEATRIZ SANTOS VELEZ**, bien  
7 inmueble que se encuentra ubicado en el lote número 14-13, perteneciente a la  
8 Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, con clave  
9 catastral número 1-34-19-13-000, con un área de 555,36 m2.- Segundo.- Que, la  
10 Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las  
11 Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, Gestión  
12 Financiera, Procuraduría Sindica; y, que la misma se notifique e inscriba en el  
13 Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que este acto administrativo quede  
14 debidamente perfeccionado; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin  
15 que se den cumplimiento a los informes emitidos para esta administración.-  
16 **CUARTA: INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-**  
17 Con lo anteriormente expuesto, los señores **PABLO MANUEL AGUIRRE MUÑOZ**  
18 **Y MARIA BEATRIZ SANTOS VELEZ**, declaran que es su voluntad, someter al  
19 Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del  
20 mencionado Condominio denominado "**BELLAVISTA**", con clave catastral 1-34-  
21 19-13-000, singularizado en la cláusula tercera de este contrato, todo esto  
22 de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno  
23 de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de  
24 Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente  
25 protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al  
26 portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor  
27 Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y  
28 anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sírvase usted

Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-120220210856  
Manta, 12 de Febrero del 2021



**ASUNTO:** RESPUESTA TRAMITE TE210120211003

Ingeniera  
María Beatriz Santos Vélez

En su despacho.

De mi consideración:

En atención a su comunicación ingresada a la Municipalidad con el numero de tramite TE210120211003, en el que solicita la aprobación de propiedad horizontal del condominio Bellavista dentro de la urbanización Ciudad del Mar, para su conocimiento y fines de ley pertinente, anexo resolución ejecutiva MTA-2021-ALC-012.

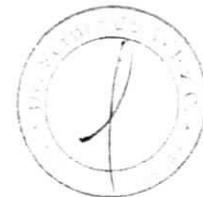
Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*  
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO  
SECRETARIO GENERAL

Elaborado por  
FRANKLIN GENARO CEVALLOS TUMBACO

DALTON ALEXI  
PAZMIÑO CASTRO



Dirección: P.O. Box 104, Avenida 4  
Teléfonos: 051 4776 - E-mail: manta@manta.gub.ec  
f @ t manta.gub.ec



GADM MANTA

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA**  
**No. MTA-2021-ALC-012**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**



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

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

**Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*

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

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

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

**Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*

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



**Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

**Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

**Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".

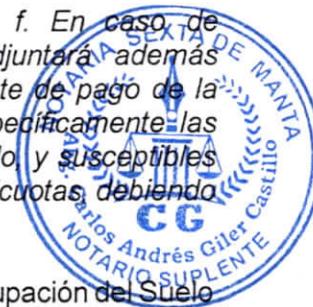
**Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso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

**Que** el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

**Que** el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: "**REQUISITOS.-** 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 alcúotas 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 alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino".



**Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **"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. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente".

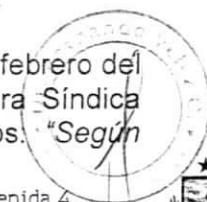


**Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".

**Que** mediante comunicación de fecha 19 de enero de 2021, suscrita por la señora Ing. María Beatriz Santos Vélez, indica lo siguiente: "(...) Me dirijo a usted con la finalidad de solicitarle la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio Bellavista dentro de la Urbanización Ciudad del Mar. (...)".

**Que** mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-050220211917 de fecha 05 de febrero de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición de la señora Ing. María Beatriz Santos Vélez, concluye en lo siguiente: "Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONDominio BELLAVISTA", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 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".

**Que** mediante informe No. MTA-DPSI-INF-090220211433 de fecha 09 de febrero del 2021, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según



informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-050220211917 de fecha 05 de febrero de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, que al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del "**Condominio Bellavista**", y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el "**Condominio Bellavista**", de propiedad de los señores: María Beatriz Santos Vélez y Pablo Manuel Aguirre Muñoz, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 14-13, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-19-13-000 con un área de 555,36 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta. (...)"

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

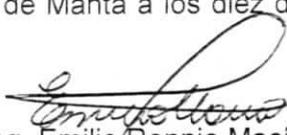
#### RESUELVO:

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **CONDominio BELLAVISTA** de propiedad de los señores: María Beatriz Santos Vélez y Pablo Manuel Aguirre Muñoz, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 14-13, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-19-13-000 con un área de 555,36 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

**Artículo 2.-** Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

**Cumplase y Notifíquese. -**

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los diez días del mes de febrero del año dos mil veintiuno.

  
Ing. Emilio/Ronnie Macías Loor

**COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS  
DELEGADO ALCALDE DE MANTA**

Dirección: Calle 9 y Avenida 4  
Teléfonos: 2611 479 - E-mail: manta@manta.gob.ec  
f @ ▶ manta.gob.ec



GADM MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CENSALACION

N. 130995746-0

CELEBRACION DE  
 CIUDADANIA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**SANTOS VELEZ  
 MARIA BEATRIZ**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 MANABI  
 MANABI  
 MANABI  
 FECHA DE NACIMIENTO 1983-04-10  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO F  
 ESTADO CIVIL DIVORCIADO





INSTRUCCION SUPERIOR  
 PROFESION / OCUPACION  
 MAGISTER

V2333V2322

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**SANTOS BALTOS VERNI MIGUEL**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**VELEZ BALTOS MAGNA BEATRIZ**  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
 MANTA  
 2016-05-05  
 FECHA DE EXPIRACION  
 2026-05-05

IGM 16 02 423 12

NOTARIA SE  
 Abg. Carlos Andrés Giler Castillo  
 CC NOTARIO S  
 MANTA

Mb. Santos Velez



CERTIFICADO DE VOTACION  
 7 FEBRERO 2021

PROVINCIA: MANABI  
 CIRCUNSCRIPCION: 2  
 CANTÓN: MANTA  
 PARROQUIA: MANTA  
 ZONA: 3  
 JUNTA No. 0065 FEMENINO

N 92411124



CC N. 1309957460

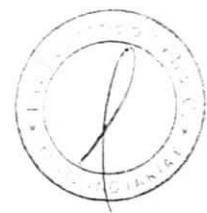
SANTOS VELEZ MARIA BEATRIZ

*Mb. Santos Velez*

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 9 fojas útiles.

Manta, 19/02/2021

Abg. Carlos Andrés Giler Castillo  
 Notario Sexto Suplente  
 Manta - Ecuador



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1309957460

**Nombres del ciudadano:** SANTOS VELEZ MARIA BEATRIZ

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 10 DE ABRIL DE 1983

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** MAGISTER

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Nombres del padre:** SANTOS SALTOS VERNI MIGUEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** VELEZ SALTOS MAGNA BEATRIZ

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 5 DE MAYO DE 2016

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE MARZO DE 2021

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



*Ma Beatriz Santos*

N° de certificado: 219-400-43574



219-400-43574

*Rodrigo Avilés J.*

Eco. Rodrigo Avilés J.  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
**Documento firmado electrónicamente**



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE N° 170875047-4

CIUDADANÍA: PSA  
APELLIDOS Y NOMBRES: AGUIRRE MUÑOZ PABLO MANUEL  
LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA RUMINAHUI SANGOLQUI  
FECHA DE NACIMIENTO: 1966-06-29  
NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
SEXO: M  
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO



INSTRUCCIÓN: SUPERIOR  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMPLEADO PUBLICO  
E1343H142

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: AGUIRRE NESTOR  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MUÑOZ LUCRECIA  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: PORTOVIEJO  
2015-09-09  
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2025-09-09

NOTARIA SEXTA DE MANTA  
Carlos Andrés Giler Castillo  
NOTARIO SUPLENTE



POLICIA NACIONAL DEL ECUADOR

1708750474 000-00696 8365103350  
CÉDULA TARJETA N° USOPOL

APELLIDOS: AGUIRRE MUÑOZ  
NOMBRES: PABLO MANUEL  
GRAL. DISTRITO: A+ 007112

SERVICIO ACTIVO  
CARRERA DEL AGENTE  
15/02/2017

f.) El Director de Personal

*Pablo Aguirre Muñoz*

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 9 fojas útiles.

Manta, 19/02/2024

Abg. Carlos Andrés Giler Castillo  
Notario Sexto Suplente  
Manta - Ecuador



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1708750474

Nombres del ciudadano: AGUIRRE MUÑOZ PABLO MANUEL

Condición del cedulado: POLICIA SERVICIO ACTIVO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/RUMIÑAHUI/SANGOLQUI

Fecha de nacimiento: 29 DE JUNIO DE 1965

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PUBLICO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: AGUIRRE NESTOR

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MUÑOZ LUCRECIA

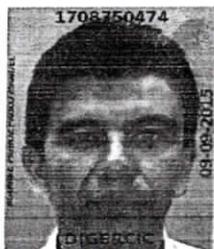
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 9 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE MARZO DE 2021

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



N° de certificado: 211-400-43399



211-400-43399

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



N° 032021-030262

Manta, martes 16 marzo 2021

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-34-19-13-000 perteneciente a AGUIRRE MUÑOZ PABLO MANUEL con C.C. 1708750474 Y SANTOS VELEZ MARIA BEATRIZ con C.C. 1309957460 ubicada en LT. 14-13 URB. CIUDAD DEL MAR BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$333,429.66 TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES 66/100.

Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 9 meses a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



130804TTQWLVB

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



N° 032021-030275

Manta, martes 16 marzo 2021

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **SANTOS VELEZ MARIA BEATRIZ** con cédula de ciudadanía No. **1309957460**.

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: domingo 16 mayo 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



130817NVZT124

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



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO**



**N° 032021-030214**

N° ELECTRÓNICO : 209751

**Fecha:** 2021-03-15

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-34-19-13-000

Ubicado en: LT. 14-13 URB. CIUDAD DEL MAR

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Según Escritura: 555.36 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1708750474	AGUIRRE MUÑOZ-PABLO MANUEL
1309957460	SANTOS VELEZ-MARIA BEATRIZ

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

TERRENO: 104,963.04

CONSTRUCCIÓN: 209,464.50

AVALÚO TOTAL: 314,427.54

SON: TRESCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE DÓLARES 54/100

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

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



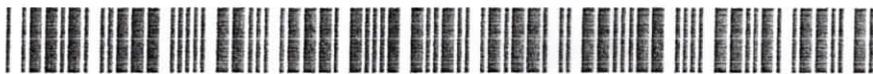
**Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales**



Este documento tiene una validez de 9 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



130756APZF0BH



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

Fecha de generación de documento: 2021-03-16 11:16:04



Ficha Registral-Bien Inmueble

32235

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21000040  
Certifico hasta el día 2021-01-04:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1341913000  
Fecha de Apertura: jueves, 08 diciembre 2011  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: Urbanización Ciudad del Mar

Tipo de Predio: Lote de Terreno  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** El inmueble consistente en lote número 14-13, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, Lote 14-13. AREA TOTAL: 555,36m2.

Frente: 7,07metros más 7,12metros mas 7,09 metros más 3,48 metros y lindera con vía 14.  
Atras: 27,91 metros y lindera con lotes Número 13-07 y 13-08.  
Derecho: 25,00 metros y lindera con lote Número 14-11.  
Izquierdo: 15,68 metros y lindera con vía peatonal.  
**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	37 jueves, 28 septiembre 2006	1149	1149
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	24 jueves, 03 mayo 2007	1490	1552
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	54 martes, 25 septiembre 2007	2690	2714
PLANOS	PLANOS	2 viernes, 16 enero 2009	9	58
FIDEICOMISO	REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL	2 miércoles, 04 febrero 2009	26	57
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	537 jueves, 23 febrero 2012	10798	10843
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	14 jueves, 23 febrero 2012	1	1
FIDEICOMISO	RESTITUCION A TITULO FIDUCIARIO	2 martes, 22 mayo 2018	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2283 martes, 17 julio 2018	60376	60408

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[ 1 / 9 ] FIDEICOMISO

Inscrito el: jueves, 28 septiembre 2006

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Cantón Notaría: GUAYAS

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 julio 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO IRMA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO JORGE DIONICIO	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA



**Registro de : FIDEICOMISO**

[2 / 9 ] FIDEICOMISO

Inscrito el: jueves, 03 mayo 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Cantón Notaría: GUAYAS

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 marzo 2007

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

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

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

Número de Inscripción : 24      Folio Inicial: 1490  
Número de Repertorio: 2049      Folio Final : 1490

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

**Registro de : FIDEICOMISO**

[3 / 9 ] FIDEICOMISO

Inscrito el: martes, 25 septiembre 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 agosto 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	NO DEFINIDO	MANTA



PROPIETARIO MERCANTILES NO DEFINIDO MANTA  
FIDEICOMISO PIEDRA LARGA

**Registro de : PLANOS**

[4 / 9] PLANOS

Inscrito el: viernes, 16 enero 2009

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 octubre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Aprobación de la Urbanización Ciudad del Mar, Protocolización de los Planos y Protocolización del Acta de Entrega y Recepción, El Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Piedra Larga Dos, representados por Fiducia S.A., Administradora de fondos y Fideicomisos Mercantiles. Con fecha 16 de Junio del 2.010 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en el que liberan los lotes Signados como Lote V UMEX 4p-05 con un área de 1.736,88m2, Lote V- UMEX 4p-04 con un área de 1.842,92m2. Lote V- UMEX 4p-03 con un área de 2.100,08m2 y Lote V- UMEX 4p -02 con un área de 1.596,85M2 y quedan en garantía 5 lotes signados como 05-50A 10p -02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.135,64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2; 02-3C2p-08 de 831 ,47m2; y 02-3C2P-11 de 872,78m2. Con fecha 27 de Septiembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Manta en la que liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuacion. Lote N. 04-02 600.15m2. Lote N. 04-05 570,00m2. Lote N. 04-11 766.79m2. Lote N., 04-33 630.66m2. Lote N. 05-02 3.565.38m2. Lote N. 13-13 2.565,44m2. Lote N. 13-15 2.360,55m2. Lote N. 13-17 2691,74m2. Lote N. 13-19 2.563.65m2. Lote N. 13-23 708,54m2. Lote N. 13-24 2.252.66m2. Lote N. 15-02 668,42m2. Lote N. 15-05 1.051,59m2. Lote N. 15-07 873.18m2. Lote N. 15-09 873.17m2. Lote N. 15-10 1.051,61m2. Lote N. 15-17 3.026,60m2. Con fecha 24 de Noviembre del 2.011 se recibio un oficio enviado enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta mediante oficio N. 504-ALC-M-JEB fechado Manta, 18 de Noviembre del 2.011 en la que liberan 25 lotes en garantias. LOTE V-UMEX 4p-01 con un area de 963,95m2. LOTE 01-4C2P-12 con un area 1.135,64m2, LOTE 02-3C2P-06 con un area de 860,71m2. LOTE 02-3C2P-08 con un area de 831,47m2. LOTE 02-3C2P-11 con un area de 872,78m2. LOTE 13-08 con un area de 637,72m2. LOTE 13-12 con un area de 697,89m2. LOTE 13-14 con un area de 697,89m2 . LOTE 13-20 con un area de 688,77m2. LOTE 04-01 con un area de 571,95m2 .LOTE 04-03 con un area de 570,00m2. LOTE 04-04 con un area de 600,00m2. LOTE 04-06 con un area de 600,00m2. LOTE 04-07 con un area de 570,00m2. LOTE 04-08 con un area de 659,45m2. LOTE 04-09 con un area de 570,00m2. LOTE 04-10 con un area de 570,00m2. LOTE 04-12 con un area de 570,00m2. LOTE 04-13 con un area de 634,85m2. LOTE 04-30 con un area de 460,95m2. LOTE 04-31 con un area de 450,42m2. LOTE 04-32 con un area de 452,57m2. LOTE 15-01 con un area de 359,58m2. LOTE 15-03 con un area de 380,87m2. LOTE 15-04 con un area 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-----6.340,90m2 Lote Club-----7.702,28m2 Lote 13-16-----697,89m2 Lote 13-18-----698,40m2 Lote 13-21-----688,77m2 Lote 13-22-----688,77m2

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA Y LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
URBANIZACIÓN	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : FIDEICOMISO**

[5 / 9] FIDEICOMISO

Inscrito el: miércoles, 04 febrero 2009

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 diciembre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	REYES REYES JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	REYES MERO JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA



PROMOTOR(A) CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS NO DEFINIDO  
GENERALES S.A.

MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[6 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 23 febrero 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 diciembre 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

El inmueble consistente en lote número 14-13, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

Número de Inscripción : 537

Folio Inicial: 10798

Número de Repertorio: 1052

Folio Final: 10798



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	VERGARA SUAREZ MARIA CRISTINA	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	MOSCOSO PALACIOS LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : FIDEICOMISO**

[7 / 9 ] FIDEICOMISO

Inscrito el: jueves, 23 febrero 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 diciembre 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONVENIO DE ADHESION A FIDEICOMISO. Lote 14-13 de la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta del cantón Manta.

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

Número de Inscripción : 14

Folio Inicial: 1

Número de Repertorio: 1053

Folio Final: 1

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA
APORTANTE	MOSCOSO PALACIOS LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA
APORTANTE	VERGARA SUAREZ MARIA CRISTINA	CASADO(A)	MANTA
FIDUCIARIO	FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : FIDEICOMISO**

[8 / 9 ] FIDEICOMISO

Inscrito el: martes, 22 mayo 2018

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 mayo 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Restitución a Título Fudiciario. Celebrada entre los Aportantes-Deudores Sres. Cónyuges Luis Alberto Moscoso Palacios y María Cristina Vergara Suárez, y Fideicomiso en Garantía Piedra Larga sobre lote signado con el No. 14-13 de la Urbanización Ciudad del Mar., por lo que procede a transferir a título de Restitución Fiduciaria a los aportantes el mencionado lote. Se da por terminado el Convenio de Adhesión, celebrado entre las partes.

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

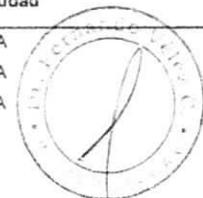
Número de Inscripción : 2

Folio Inicial: 1

Número de Repertorio: 3405

Folio Final: 1

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
APORTANTE	VERGARA SUAREZ MARIA CRISTINA	CASADO(A)	MANTA
APORTANTE	MOSCOSO PALACIOS LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA		MANTA



FIDUCIARIO

FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA

MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**

[9 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 17 julio 2018

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 julio 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compra Venta Lote número 14-13, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí.

ÁREA TOTAL: 555,36m2.

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

Número de Inscripción : 2283

Folio Inicial: 60376

Número de Repertorio: 4696

Folio Final : 60376

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	AGUIRRE MUÑOZ PABLO MANUEL	DIVORCIADO(A)	MANTA
COMPRADOR	SANTOS VELEZ MARIA BEATRIZ	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	VERGARA SUAREZ MARIA CRISTINA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MOSCOSO PALACIOS LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
FIDEICOMISO	6
PLANOS	1
Total Inscripciones>>	9

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

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

Emitido el 2021-01-04

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SANTOS VELEZ MARIA BEATRIZ

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21000040 certifico hasta el día 2021-01-04, la Ficha Registral Número: 32235.

Este documento está firmado electrónicamente

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

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

Página 5/5

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [www.registropma.nta.gob.ec/verificar\\_documentos](http://www.registropma.nta.gob.ec/verificar_documentos) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un Error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 5 4 7 4 Y X 2 U R A X





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

INGRESO A CAJA  
COMPROBANTE DE PAGO

# 911

## CONCEPTO CERTIFICADO DE SOLVENCIA

# 000051647

N° PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	N° TITULO DE CREDITO
22238	2021/03/16 14:04	16/03/2021 02:04:00p.m.	591988
A FAVOR DE <b>AGUIRRE MUÑOZ PABLO MANUEL C.I.: 1708750474</b>			
<b>DATOS DEL CONTRIBUYENTE</b>		<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
<b>CERTIFICADO de Solvencia</b>		<b>CERTIFICADO N° 826</b>	
C.I./RUC:	RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	CLAVE CATASTRAL:
NOMBRES:	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)		AVALUO PROPIEDAD:
RAZÓN SOCIAL:			DIRECCIÓN PREDIO:
DIRECCIÓN:			
<b>REGISTRO DE PAGO</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>	
N° PAGO:			
CAJA:			
FECHA DE PAGO:			
La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos			
SUBTOTAL 1 3.00		SUBTOTAL 2 3.00	
		FORMA DE PAGO: EFECTIVO	
CUENCA VINCES MARIA VERONICA SELLO Y FIRMA DE CAJERO		TITULO ORIGINAL	
DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/04/15			



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

ORIGINAL-CLIENTE

CONDOMINIO BELLAVISTA

---



CONDOMINIO

**BELLAVISTA**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ENERO 2021

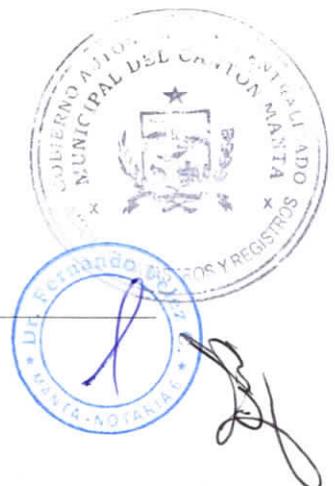


ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



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



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

# CONDOMINIO BELLAVISTA



## **1.- DEFINICION DE TERMINOS**

### **1.1.- AREA DEL TERRENO:**

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el condominio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

### **1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:**

Comprende la totalidad del área de constitución del condominio.

### **1.3.- AREA COMUN:**

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

### **1.4.- AREA NETA VENDIBLE:**

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los departamentos y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del condominio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el departamento únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

### **1.5.- ALICUOTA:**

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

### **1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:**

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

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del condominio, los siguientes:

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el condominio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas y hall.
- c) La estructura o elementos resistentes del condominio.

Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.

- d) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- e) Las fachadas del condominio y sus caras exteriores.
- f) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
- g) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable.
- h) Todo el sistema de agua potable del condominio.
- i) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- j) Todas las demás partes y elementos del condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

### **1.7.- CUOTA DE TERRENO:**

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

### **1.8.- VALOR DEL LOCAL:**

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

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



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

# CONDOMINIO BELLAVISTA



## 2.- DATOS GENERALES.-

### **2.1.- ANTECEDENTES:**

Los señores PABLO MANUEL AGUIRRE MUÑOZ y MARIA BEATRIZ SANTOS VELEZ son propietarios del CONDOMINIO BELLAVISTA el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

### **2.2.- UBICACIÓN:**

El terreno de propiedad de los señores Pablo Manuel Aguirre Muñoz y María Beatriz Santos Vélez, en el que se encuentra implantado el CONDOMINIO BELLAVISTA posee la clave catastral 1-34-19-13-000 y corresponde al lote # 14-13 de la urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía 14 y vía Peatonal de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta, el lote de terreno presenta las siguientes medidas y linderos:

**Frente (Este):** 7,07m. + 7,12m. + 7,09m. + 3,48m.- lindera vía 14

**Atrás (Oeste):** 27,91m.- lindera lotes 13-07 y 13-08

**Costado Derecho (Sur):** 25,00m.- lindera lote 14-11

**Costado Izquierdo (Norte):** 15,68m.- lindera vía Peatonal

**Área:** 555,36m<sup>2</sup>.

### **2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:**

El edificio se compone de tres plantas que son: Subsuelo, Planta Baja y Primera Planta Alta; y de las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

## 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS Y PATIOS:

### **3.1.- SUBSUELO:**

Ubicado sobre el nivel -2,22 del condominio sobre el cual se han planificado el Departamento S 001 (Departamento y Terraza), el Departamento 002 (Subsuelo y Terraza) y el Departamento 003 (Bodega), más su respectiva área común.

#### 3.1.1.- DEPARTAMENTO S 001 (60,57m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala-Comedor, Cocina, Lavandería, Dormitorio, Vestidor y Baño, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 003 Planta Baja en 60,57m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno condominio en 60,57m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con área común circulación condominio y Departamento S 001 Terraza en 5,20m.

Por el Sur: lindera con Departamento 002 Subsuelo en 7,75m.

Por el Este: lindera con Departamento 003 Bodega y limite subsuelo, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,60m., desde este punto gira hacia el Este en 2,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,40m.

Por el Oeste: lindera con Departamento S 001 Terraza en 9,00m.

Área: 60,57m<sup>2</sup>

#### 3.1.2.- DEPARTAMENTO S 001 TERRAZA (61,62m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un ambiente: Terraza - Jardín, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 61,62m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno condominio en 61,62m<sup>2</sup>



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

# CONDominio BELLAVISTA



Por el Norte: lindera con limite terreno condominio en 7,10m.  
Por el Sur: lindera con Departamento 002 Terraza en 3,70m.  
Por el Este: lindera con área común condominio y Departamento S 001, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,85m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 9,00m.  
Por el Oeste: lindera con limite terreno condominio en 14,15m.  
Área: 61,62m<sup>2</sup>

### 3.1.3.- DEPARTAMENTO 002 SUBSUELO (68,20m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala-Comedor, Cocina, Lavandería, Dormitorio, Vestidor, Baño y Bodega, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 002 Planta Baja en 68,20m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno condominio en 68,20m<sup>2</sup>  
Por el Norte: lindera con Departamento S 001 en 7,75m.  
Por el Sur: lindera con Departamento 002 Terraza y limite subsuelo en 7,75m.  
Por el Este: lindera con limite subsuelo en 8,80m.  
Por el Oeste: lindera con Departamento 002 Terraza en 8,80m.  
Área: 68,20m<sup>2</sup>

### 3.1.4.- DEPARTAMENTO 002 TERRAZA (69,26m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un ambiente: Terraza - Jardín, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 69,26m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno edificio en 69,26m<sup>2</sup>  
Por el Norte: lindera con Departamento S 001 Terraza en 3,70m.  
Por el Sur: lindera con limite terreno condominio en 7,00m.  
Por el Este: lindera con limite subsuelo, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 8,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,35m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m.  
Por el Oeste: lindera con limite terreno condominio en 13,95m.  
Área: 69,26m<sup>2</sup>

### 3.1.5.- DEPARTAMENTO 003 BODEGA (9,18m<sup>2</sup>)

Se halla planificado del ambiente: Bodega, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 003 Planta Baja en 9,18m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno condominio en 9,18m<sup>2</sup>  
Por el Norte: lindera con área común circulación y limite subsuelo en 2,55m.  
Por el Sur: lindera con Departamento S 001 en 2,55m.  
Por el Este: lindera con limite subsuelo en 3,60m.  
Por el Oeste: lindera con Departamento S 001 en 3,60m.  
Área: 9,18m<sup>2</sup>

## 3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +0,36 del condominio sobre el cual se han planificado el Departamento 003 Planta Baja y Patio-Estacionamiento, Departamento 002 Planta Baja y Patio-Estacionamiento y el Estacionamiento 003, más su respectiva área común.

### 3.2.1.- DEPARTAMENTO 003 PLANTA BAJA (110,81m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Desayunador, Lavandería, uno y medio Baños, Escaleras, Terraza, un Dormitorio y Porch, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 003 Planta Alta en 110,81m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con Departamento S 001 y terreno condominio en 110,81m<sup>2</sup>  
Por el Norte: lindera con área común condominio y vacío hacia área común condominio subsuelo y Departamento S 001 Terraza, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,60m., desde este punto continua hacia el Oeste en 6,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m.  
Por el Sur: lindera con Departamento 002 Planta Baja en 13,20m.



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

## CONDOMINIO BELLAVISTA

Por el Este: lindera con Departamento 003 Patio-Estacionamiento, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0,50m, desde este punto gira hacia el Este en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 0,30m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,20m., desde este punto gira hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,35m.

Por el Oeste: lindera con vacio hacia Departamento S 001 Terraza en 9,60m.

Área: 110,81m<sup>2</sup>



### 3.2.2.- DEPARTAMENTO 003 PATIO – ESTACIONAMIENTO (48,46m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Ingreso, Jardines y Estacionamiento, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 48,46m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno condominio en 48,46m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con área común condominio en 4,30m.

Por el Sur: lindera con Departamento 002 Planta Baja y Patio – Estacionamiento en 7,65m.

Por el Este: lindera con vía 14 en líneas curvas de 6,00m. y 3,95m.

Por el Oeste: lindera con Departamento 003 Planta Baja, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 0,30m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,20m., desde este punto gira hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,35m.

Área: 48,46m<sup>2</sup>

3003

### 3.2.3.- DEPARTAMENTO 002 PLANTA BAJA (129,33m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Desayunador, Lavandería, uno y medio Baños, Escaleras, Terraza, un Dormitorio y Porch, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 002 Planta Alta en 129,33m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamento 002 Subsuelo y terreno condominio en 129,33m<sup>2</sup>

Por el Sur: lindera con Departamento 002 Patio Estacionamiento y vacio hacia Departamento 002 Subsuelo Terraza, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 10,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m.

Por el Norte: lindera con Departamento 003 Planta Baja en 15,55m.

Por el Este: lindera con Departamento 002 Patio-Estacionamiento, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,35m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,40m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m.

Por el Oeste: lindera con vacio hacia Departamento 002 Terraza en 9,40m.

Área: 129,33m<sup>2</sup>

3002

### 3.2.4.- DEPARTAMENTO 002 PATIO – ESTACIONAMIENTO (93,82m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Ingreso, Jardines y Estacionamiento, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 93,82m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno condominio en 93,82m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con Departamento 002 Patio -Estacionamiento en 5,36m.

Por el Sur: lindera con limite terreno condominio en 18,00m.

Por el Este: lindera con vía 14 en línea curva de 3,25m. y 7,30m.

Por el Oeste: lindera con Departamento 002 Planta Baja y limite planta baja, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,35m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 6,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,35m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m.

Área: 93,82m<sup>2</sup>

3002

### 3.2.5.- ESTACIONAMIENTO 003 (12,50m<sup>2</sup>)

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 12,50m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno condominio en 12,50m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con limite terreno condominio en 5,00m.

3005



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

## CONDOMINIO BELLAVISTA

FECHA: 01 MAR 2021 HORA: 16:45

*Ignacio Alvarado*  
DIRECCIÓN DE EVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJECT. No. MTA-2021-ALC-012

Por el Sur: lindera con área común condominio en 5,00m.  
Por el Este: lindera con área común condominio en 2,50m.  
Por el Oeste: lindera con área común condominio en 2,50m.  
Área: 12,50m<sup>2</sup>

### 3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el nivel +3,27 del condominio sobre el cual se han planificado los Departamentos 003 Planta Alta y Departamento 002 Planta Alta, más su respectiva área común.

#### 3.3.1.- DEPARTAMENTO 003 PLANTA ALTA (96,67m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Dormitorios, Vestidor, dos Baños y Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta condominio en 96,67m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con Departamento 003 Planta Baja en 96,67m<sup>2</sup>  
Por el Norte: lindera con vacío hacia área común condominio, vacío hacia área común condominio subsuelo y Departamento S 001 Terraza, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,60m., desde este punto continúa hacia el Oeste en 7,90m.  
Por el Sur: lindera con Departamento 002 Planta Alta en 12,00m.  
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 003 Patio-Estacionamiento, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0,20m, desde este punto gira hacia el Este en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,00m., desde este punto gira hacia el Este en 0,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m., desde este punto gira hacia el Este en 1,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Este en 0,75m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,65m.  
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Departamento S 001 Terraza, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Este en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 8,60m.  
Área: 96,67m<sup>2</sup>

#### 3.3.2.- DEPARTAMENTO 002 PLANTA ALTA (115,70m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Dormitorios, dos Baños, Vestidor, Escaleras y Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta condominio en 115,70m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con Departamento 002 Planta Baja en 115,70m<sup>2</sup>  
Por el Sur: lindera con vacío hacia Departamento 002 Patio y Subsuelo Terraza en 11,75m.  
Por el Norte: lindera con Departamento 003 Planta Alta y Patio Estacionamiento, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 12,00m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Este en 2,35m.  
Por el Este: lindera con Departamento 002 Patio-Estacionamiento, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,85m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,90m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,65m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m.  
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Departamento 002 Terraza, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 8,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m.  
Área: 115,70m<sup>2</sup>

### 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

#### 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m<sup>2</sup>).

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m <sup>2</sup>	AREA COMUN m <sup>2</sup>	AREA TOTAL m <sup>2</sup>
SUBSUELO	-2,22	268,83	5,58	274,41
PLANTA BAJA	+0,36	394,92	18,52	413,44
1ª PLANTA ALTA.	+3,27	212,37	0,00	212,37
<b>TOTAL</b>		<b>876,12</b>	<b>24,10</b>	<b>900,22</b>

29/01/2022

ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

# CONDOMINIO BELLAVISTA

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 01 MAR 2021

16/45  
HORA:

## 4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	555,36m <sup>2</sup>
4.2.2. Total, de construcción:	900,22m <sup>2</sup>
4.2.3. Total, de Área Común:	24,10m <sup>2</sup>
4.2.4. Área Neta Vendible:	876,12m <sup>2</sup>

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-012

## 5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS	NETA (m <sup>2</sup> )	ALICUOTA %	TERRENO (m <sup>2</sup> )	COMUN (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>CONDOMINIO BELLAVISTA</b>					
Departamento S 001	60,57	0,0691	38,38	1,67	82,24
Departamento S 001 Terraza	61,62	0,0704	39,09	1,70	83,32
<b>DEPARTAMENTO S 001</b>	<b>122,19</b>	<b>0,1395</b>	<b>77,47</b>	<b>3,37</b>	<b>125,56</b>
Departamento 002 Subsuelo	68,20	0,0778	43,21	1,88	70,08
Departamento 002 Terraza	69,26	0,0790	43,87	1,90	71,16
Departamento 002 Planta Baja	129,33	0,1477	82,03	3,56	132,89
Departamento 002 Patio-Estacionamiento	93,82	0,1071	59,48	2,58	96,40
Departamento 002 Planta Alta	115,70	0,1321	73,36	3,18	118,88
<b>DEPARTAMENTO 002</b>	<b>476,31</b>	<b>0,5437</b>	<b>301,95</b>	<b>13,10</b>	<b>489,41</b>
Departamento 003 Planta Baja	110,81	0,1265	70,25	3,05	113,86
Departamento 003 Patio-Estacionamiento	48,46	0,0553	30,71	1,33	49,79
Departamento 003 Planta Alta	96,67	0,1103	61,26	2,66	99,33
Departamento 003 Bodega	9,18	0,0105	5,83	0,25	9,43
<b>DEPARTAMENTO 003</b>	<b>265,12</b>	<b>0,3026</b>	<b>168,05</b>	<b>7,29</b>	<b>272,41</b>
<b>ESTACIONAMIENTO 003</b>	<b>12,50</b>	<b>0,0142</b>	<b>7,89</b>	<b>0,34</b>	<b>12,84</b>
<b>TOTALES</b>	<b>876,12</b>	<b>1,0000</b>	<b>555,36</b>	<b>24,10</b>	<b>900,22</b>

## 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO S 001	13,95
DEPARTAMENTO 002	54,37
DEPARTAMENTO 003	30,26
ESTACIONAMIENTO 003	1,42
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>

## 7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO BELLAVISTA, INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el condominio denominado BELLAVISTA, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el predio de clave catastral # 1-34-19-13-000, lote # 14-13, ubicado en la vía 14 y vía Peatonal de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan el subsuelo, la planta baja y una planta alta. Condominio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

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



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

# CONDominio BELLAVISTA

Que la Asamblea de Copropietarios del Condominio BELLAVISTA, celebrada el día de ..... del 2021, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

## REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO BELLAVISTA

### CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

**Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.-** Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del condominio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el condominio.

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

**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO BELLAVISTA.-** El Condominio está compuesto por un cuerpo principal de subsuelo, planta baja y una planta alta. La estructura del condominio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V. El condominio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

### CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

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

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Condominio BELLAVISTA, podrán usar su departamento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento.



*[Handwritten signature]*

ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

## CONDominio BELLAVISTA



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

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

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del condominio BELLAVISTA, y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte del GAD Municipal de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-**

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o patio, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

**Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-**

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la atención médica, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del condominio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

### CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

**Art. 13.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del condominio BELLAVISTA, las áreas de circulación exterior, escaleras, lobbys, y áreas verdes.

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

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

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



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



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

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

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

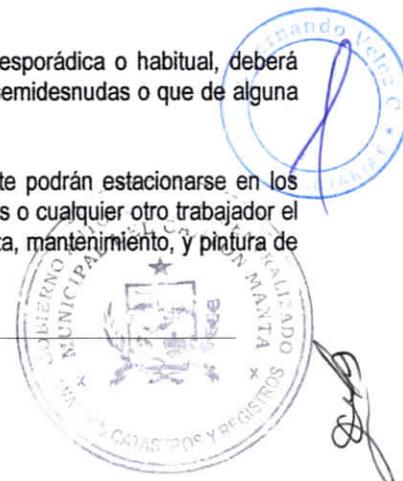
- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias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

#### CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

**Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.-** Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

## CONDOMINIO BELLAVISTA



los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos. El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del condominio.

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

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

**Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.-** En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

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

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

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

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

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



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



- disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
  - j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del condominio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
  - k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
  - l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

**Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.-** El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

**Art. 29.- REPRESENTACION.-** Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

#### CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

**Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.-** La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

**Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.-** La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del condominio.

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

Es obligación de todos los copropietarios del condominio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al condominio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

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



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

## CONDOMINIO BELLAVISTA



**Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.-** Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el condominio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

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

### CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONDOMINIO

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

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

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

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

**Art. 41.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

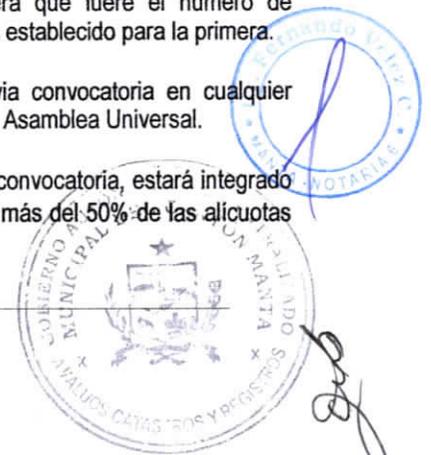
**Art. 42.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del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

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

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

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

**Art. 44.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

## CONDOMINIO BELLAVISTA



de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

**Art. 45.- REPRESENTACION.-** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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

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

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

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

**Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-**

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

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



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

## CONDOMINIO BELLAVISTA



**Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.-** El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

**Art. 53.- RENUNCIA.-** El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

**Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.-** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del condominio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



- convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del edificio;
  - g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
  - h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del condominio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encarga la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.-** La persona que ejerza la administración del edificio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

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

- a) Administrar los bienes comunes del condominio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

## CONDOMINIO BELLAVISTA



- condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
  - i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
  - j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del condominio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
  - k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
  - l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
  - m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
  - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
  - o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
  - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
  - q) La correspondencia de la administración del condominio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
  - r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
  - s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
  - t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
  - u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del edificio;
  - v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del condominio;
  - w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
  - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del condominio.

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

### CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

# CONDOMINIO BELLAVISTA



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

## CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

**RAZÓN:** El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del condominio BELLAVISTA, celebrada el ..... de ..... del 2021.

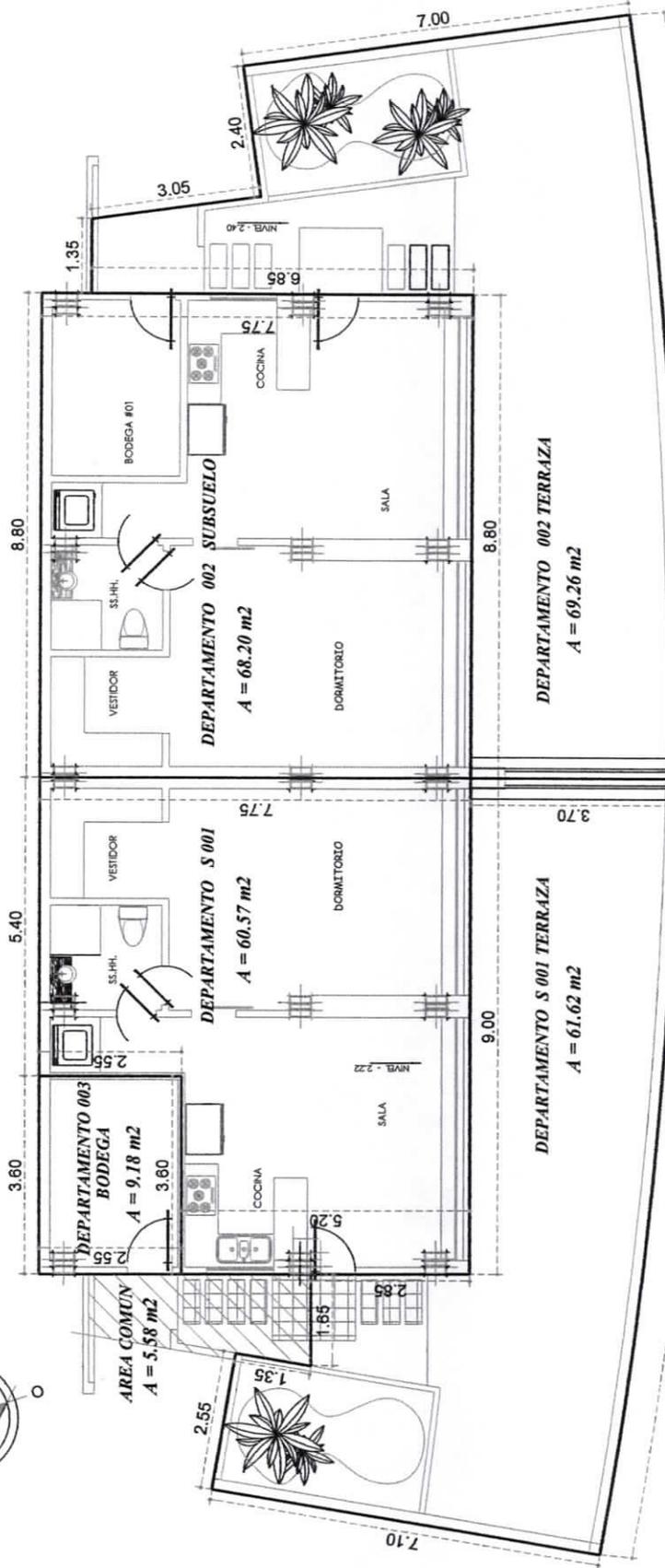
Arq. Francisco Moreira Palomeque  
REGISTRO SENESCYT  
RESPONSABLE TECNICO

**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
**REVISADO**  
FECHA: 01 MAR 2021 HORA: 16:45  
*Ligia Alvarado*  
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-012  
*Yuan Juez*



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



PLANTA SUBSUELO Nv. -2.22  
 ESCALA 1:125

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**

FECHA: 01 MAR 2021 16/45  
 HORA:  
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
 RES. EJEC. No. MTA-2021-ALL-012

SUBSUELO	274,41 m2
VENDIBLE	268,83 m2
COMUN	5,58 m2



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL : **CONDominio BELLAVISTA**

CONTIENE :  
**PLANTA SUBSUELO Nv -2.22**

RESP. TECNICA :  
 ARQ. FRANCISCO MOREIRA  
 C.D. 154-118

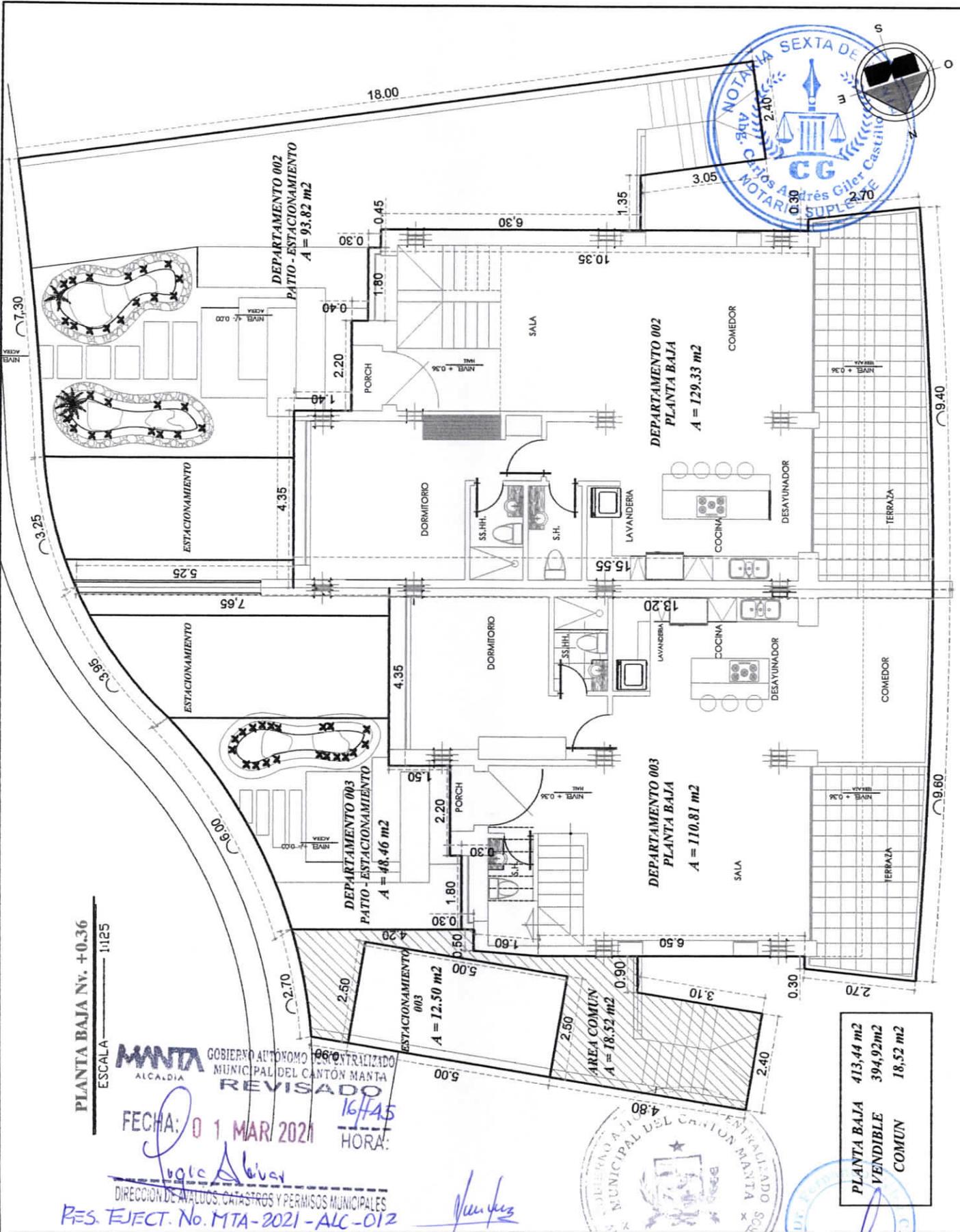
PROPIETARIO :

UBICACION :  
**URB. CIUDAD DEL MAR**  
**LOTE No. 14 -13**  
**MANTA**

ESCALA :  
**INDICADA**  
 FECHA :  
**ENERO / 2021**  
 FORMATO :  
**A4**  
 LAMINA :  
**1 / A**

ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



PLANTA BAJA Nv. +0.36  
ESCALA 1:1125



GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**

FECHA: 01 MAR 2021

HORA: 16/45

DIRECCION DE VALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJECT. No. MTA-2021-ALC-012

*[Handwritten signature]*



PLANTA BAJA	413,44 m <sup>2</sup>
VENDIBLE	394,92 m <sup>2</sup>
COMUN	18,52 m <sup>2</sup>

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL : <b>CONDominio BELLAVISTA</b>			
CONTIENE : <b>PLANTA BAJA Nv +0.36</b>	RESP. TECNICA : <i>[Signature]</i> <b>ARQ. FRANCISCO MOREIRA</b> C.A.F.-M-118	PROPIETARIO :	UBICACION : <b>URB. CIUDAD DEL MAR</b> <b>LOTE No. 14-13</b> <b>MANTA</b>
ESCALA : <b>INDICADA</b>		FECHA : <b>ENERO / 2021</b>	
		FORMATO : <b>A4</b>	
		LAMINA : <b>2 / A</b>	

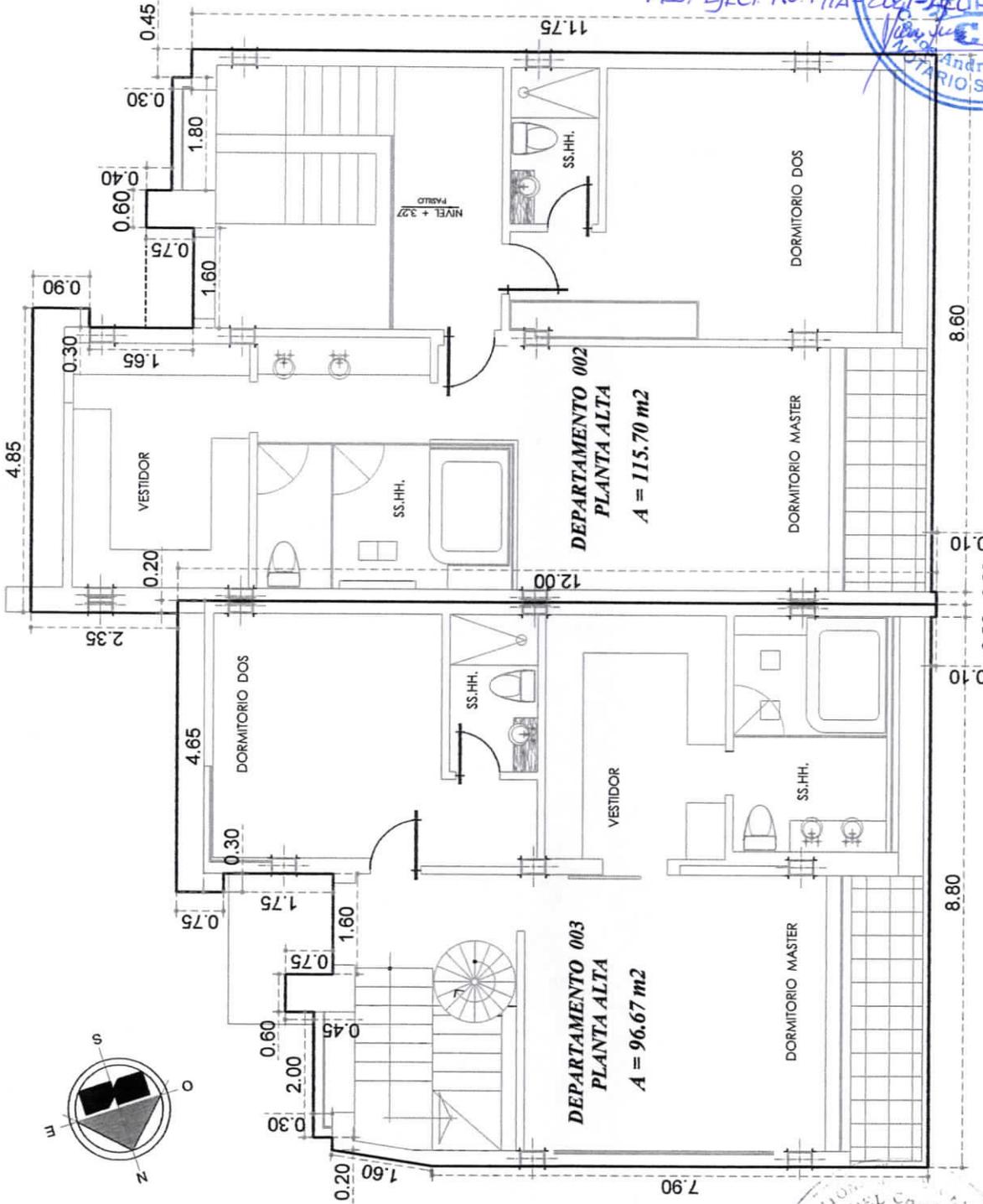
ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

FECHA: 01 MAR 2021 HORA: 16:45

DIRECCION DE AVALUOS, CARGOS Y PERMISOS MUNICIPALES

Res. EJECT. No. MTA-2021-42107



PLANTA ALTA Nv. +3,27  
ESCALA 1:100

PLANTA ALTA 212,37 m2  
VENDIBLE 212,37m2

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

**CONDOMINIO BELLAVISTA**

ESCALA: INDICADA

FECHA: ENERO / 2021

FORMATO: A4

LAMINA: 3A

CONTIENE:

PLANTA BAJA Nv +3.27

RESP. TECNICA:

ARQ. FRANCISCO MOREIRA  
CID/E-M-118

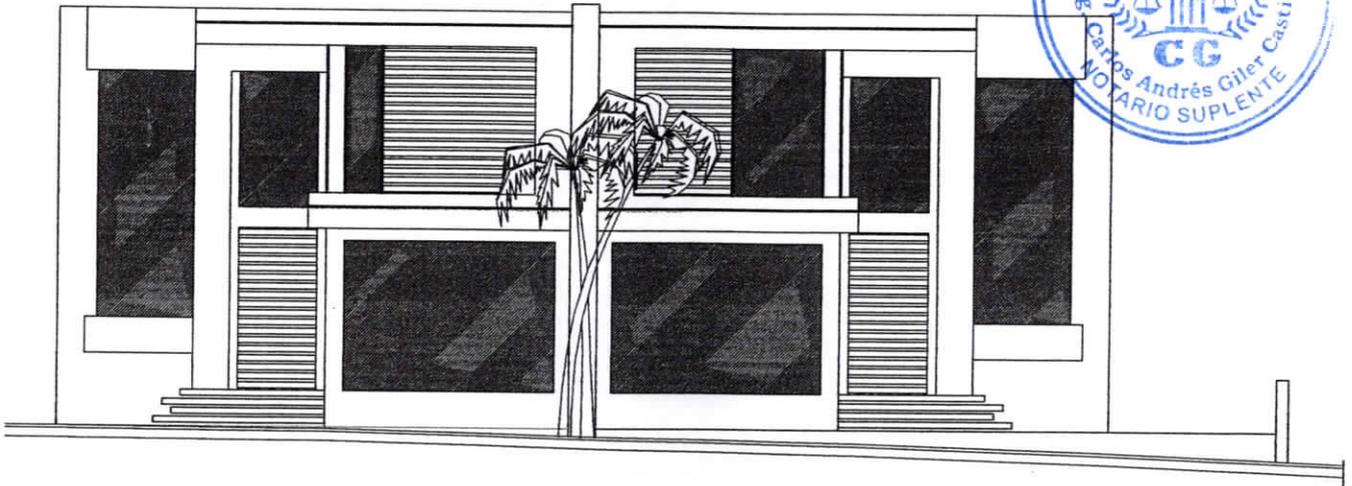
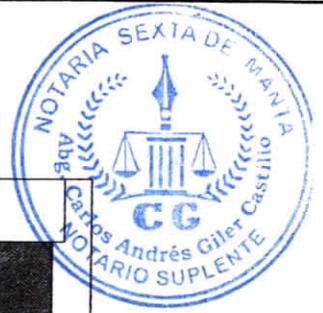
PROPIETARIO:

UBICACION:

URB. CIUDAD DEL MAR  
LOTE No. 14 -13  
MANTA

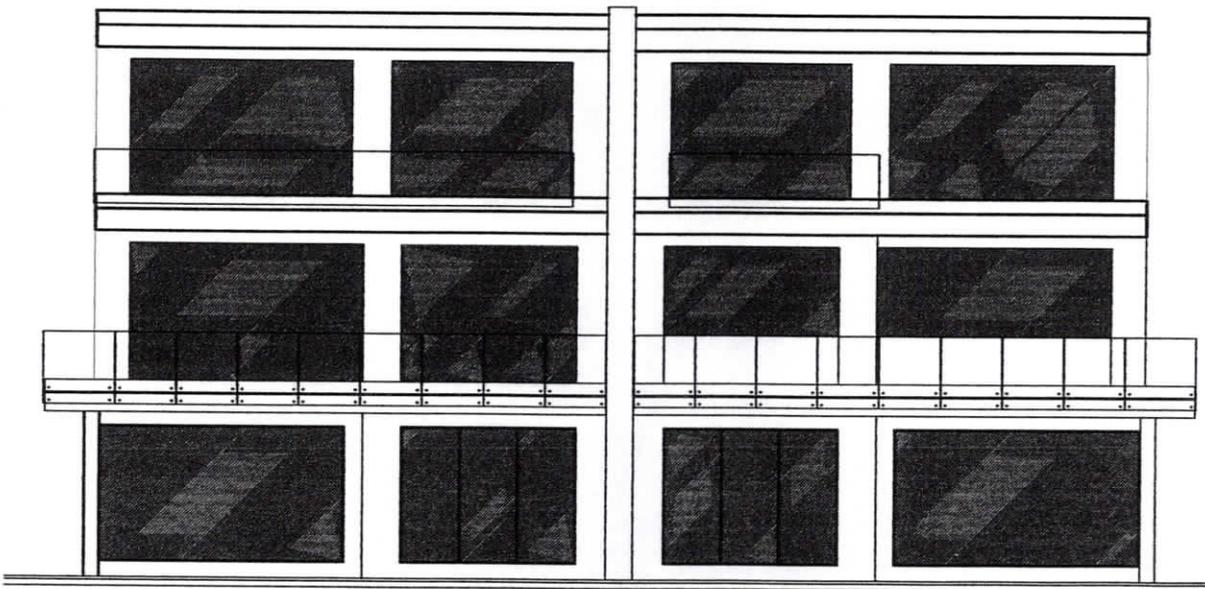
ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



**FACHADA PRINCIPAL**

ESC. — 1:125



**FACHADA POSTERIOR**

ESC. — 1:125

**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 01 MAR 2021 16/45  
HORA:

DIRECCION DE EVALUOS, CATASTRUS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES EJECT. No. MTA-2021-ALC-012



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

**CONDOMINIO BELLAVISTA**

ESCALA :  
**INDICADA**

FECHA :  
**ENERO / 2021**

FORMATO :  
**A4**

LAMINA :  
**4 / A**

CONTIENE :

**FACHADA PRINCIPAL  
FACHADA POSTERIOR**

RESP. TECNICA :

*[Signature]*  
**ARQ. FRANCISCO MOREIRA**  
C.A.E.M-118

PROPIETARIO :

UBICACION :

**URB. CIUDAD DEL MAR  
LOTE No. 14 -13  
MANTA**

ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**



1 señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que  
 2 necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura. Hasta aquí la  
 3 minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con  
 4 todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus  
 5 partes, minuta que está firmada por el Abogado JOHANNA BRAVO, matrícula  
 6 número: trece guión mil dos mil ocho guión diez. Foro de Abogados, para la  
 7 celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos  
 8 previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el  
 9 notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el  
 10 protocolo de esta notaria, de todo cuanto. - DOY FE.-

**PABLO MANUEL AGUIRRE MUÑOZ**  
C.C.No. 170875047-4

**MARIA BEATRIZ SANTOS VELEZ**  
C.C.No. 130995746-0

**ABOGADO CARLOS ANDRÉS GILER CASTILLO**  
 NOTARIO PUBLICO SEXTO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA

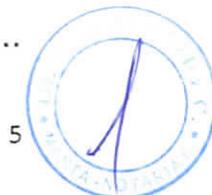


RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA copia que la sello, signo y firmo

EL NOTA...

Manta, a 19/03/2024

**Abg. Carlos Andrés Giler Castillo**  
NOTARIO SEXTO SUPLENTE



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPAÑOL Esta sección se refiere a los años 60  
de la historia más reciente que la historia  
de los años 60 -

Abolición de la pena de muerte  
en España