

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2021

Número de Incripción: 23

Número de Repertorio: 3846

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

1.- Con fecha dieciseis de Agosto del dos mil veintiuno se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 23 celebrado entre:

| Nro.Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña | |
|--|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1307397099 | FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO | PROPIETARIO | |
| Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es) | | | |
| Tipo Bien | Código Catastral | Número Ficha | Acto |
| DEPARTAMENTO 201 | 3-14-06-41-004 | 77548 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| OFICINA | 3-14-06-41-003 | 77547 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| BODEGA 102 | 3-14-06-41-002 | 77546 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| BODEGA 101 | 3-14-06-41-001 | 77545 | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| LOTE DE TERRENO | 3146041 | 60486 | PROPIEDAD HORIZONTAL |

Libro: PROPIEDADES
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: lunes, 16 agosto 2021

Fecha generación:



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

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

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 002-003-000031404



20211308006P02483



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

| Escritura N°: | | 20211308006P02483 | | | | | |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| ACTO O CONTRATO: | | | | | | | |
| DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA | | | | | | | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | | 27 DE JULIO DEL 2021, (9:21) | | | | | |
| OTORGANTES | | | | | | | |
| OTORGADO POR | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
| Natural | FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1307397099 | ECUATORIANA | COMPARECIENTE | |
| A FAVOR DE | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
| | | | | | | | |
| UBICACION | | | | | | | |
| Provincia | | Cantón | | | Parroquia | | |
| MANABI | | MANTA | | | MANTA | | |
| DESCRIPCION DOCUMENTO: | | | | | | | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | | | | | | | |
| CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO: | | INDETERMINADA | | | | | |

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



**ESPACIO
EN
BLANCO**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO



1 ...rio

2

3 **ESCRITURA No. 20211308006P02483**

4 **FACTURA No.002-003-000031404**

5

6

7 **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "GOALFI"**

8 **QUE OTORGA EL SEÑOR**

9 **GONZALO ALBERTO FIGUEROA FLORES**

10 **CUANTIA: INDETERMINADA**

11 **DI: DOS COPIAS**

12 **// JJMC //**

13

14

15 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta,
16 Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día **MARTES**
17 **VEINTISIETE DE JULIO** del dos mil veintiuno , ante mí,
18 **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**, Notario
19 **Público Sexto del cantón Manta**, comparece el señor **GONZALO**
20 **ALBERTO FIGUEROA FLORES**, de estado civil soltero, por sus
21 propios y personales derechos; a quien de conocer doy fe en
22 virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado
23 de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.-
24 El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de
25 edad, y domiciliado en esta ciudad de Manta; Advertido que fue
26 el compareciente por mí, el Notario de los efectos y resultados
27 de esta escritura, así como examinado que fueron en forma
28 aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta





1 escritura pública de CONSTITUCION DE PROPIEDAD
2 HORIZONTAL, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni
3 promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública
4 el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue:
5 **SEÑOR NOTARIO.-** Dígnese incluir en el Registro de Escrituras
6 Públicas a su cargo, una de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD**
7 **HORIZONTAL**, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**
8 **COMPARECIENTE.-** Comparece, el señor, GONZALO ALBERTO
9 FIGUEROA FLORES, portador de la cédula de ciudadanía
10 número UNO, TRES, CERO, SIETE, TRES, NUEVE, SIETE,
11 CERO, NUEVE guión NUEVE (130739709-9), de estado civil
12 soltero, por sus propios y personales derechos. **SEGUNDA:**
13 **ANTECEDENTES.-** El señor GONZALO ALBERTO FIGUEROA
14 FLORES, dueño y propietario del Lote B de la manzana "D", del
15 Barrio La Aurora, calle peatonal de la Parroquia Tarquí,
16 actualmente Parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta. **A)**
17 **LINDEROS Y MEDIDAS:** se encuentra circunscrito dentro de los
18 siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** diez metros
19 treinta y tres centímetros y calle pública paralela a la vía que
20 conduce a Manta- Portoviejo.- **POR ATRÁS:** diez metros treinta
21 y seis centímetros y propiedad de Alexandra Jacqueline Figueroa
22 Flores. **POR EL COSTADO DERECHO:** Diecisiete metros
23 cincuenta centímetros y lindera con Propiedad Horizontal
24 Estelita, en catorce metros cincuenta y un centímetros y con
25 propiedad Horizontal Tobías, en dos metros noventa y nueve
26 centímetros. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Diecisiete metros
27 cincuenta centímetros y calle peatonal. Con una Superficie Total
28 de **CIENTO OCHENTA Y UNO COMA DIEZ METROS**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 CUADRADOS (181.10M2).- **B) HISTORIA DE DOMINIO: UNO**
2 Mediante escritura pública de Compraventa y Unificación con
3 fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, celebrada
4 en la Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta e inscrita el
5 veintidós de diciembre del dos mil dieciséis en el Registro
6 de la Propiedad del Cantón Manta.- **DOS.** Mediante Resolución
7 Ejecutiva N° MTA-2021-ALC-109, celebrada el diecisiete de
8 junio del dos mil veintiuno en el Gobierno Autónomo
9 Descentralizado Municipal del Cantón Manta Aprueba la
10 Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio
11 Goalfi, e inscrita el trece de julio del dos mil veintiuno en el
12 Registro de la Propiedad del Cantón Manta.- **TERCERA:**
13 **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO**
14 **"GOALFI".-** Con los antecedentes anotados y por el derecho
15 que tiene El señor GONZALO ALBERTO FIGUEROA FLORES, ha
16 tenido a bien solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado
17 Municipal del cantón Manta, la autorización para someter a la
18 **CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
19 **DEL EDIFICIO GOALFI**, el bien inmueble descrito en la cláusula
20 segunda del presente instrumento público ubicado en el Barrio
21 la Aurora, Lote B, Manzana "D", de la Parroquia Eloy Alfaro del
22 cantón Manta, dentro del que existe una edificación distribuidos
23 en: **A) PLANTA BAJA NIVEL = 0 + 0,34:** se encuentra construida
24 sobre el nivel 0 + 0,34 y está constituida por dos bodegas
25 numeradas como 101 102 y una oficina numerada como 103 más
26 las áreas comunes. **A.1) BODEGA 101:** Se circunscribe dentro
27 de las siguientes medidas y linderos.- **Por arriba:** Lindera con
28 departamento 201; **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio;





1 **Por el frente:** Lindera con área comunal hacia la calle pública
2 paralela a la vía Manta- Portoviejo en 4,82mt; **Por atrás:** Lindera
3 con oficina 103 en 4,82mt; **Por el costado derecho:** Lindera con
4 Bodega 102 en 7,97mt; **Por el costado izquierdo:** Lindera con
5 área comunal hacia calle peatonal en 7,97mt; con una área
6 38,44m². **A.2) BODEGA 102:** Se circunscribe dentro de las
7 siguientes medidas y linderos; **.- Por arriba:** Lindera con
8 departamento 201; **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio;
9 **Por el frente:** Lindera con área comunal hacia la calle pública
10 paralela a la vía Manta- Portoviejo en 4,08mt; y de este punto
11 gira hacia atrás en ángulo de 90° y lindera con área comunal de
12 escalera en 1,40mt; de este punto gira hacia la derecha en
13 ángulo de 90° y lindera con área comunal de la escalera en
14 1,35mt. **Por atrás:** Lindera con área comunal en 5,43mt; **Por el**
15 **costado derecho:** Lindera con Propiedad Horizontal Estelita en
16 10,40mt; **Por el costado izquierdo:** Lindera con bodega 101
17 oficina 103 en 11,79mt; con una área 62,18m². **A.3) OFICINA**
18 **103:** Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y
19 linderos; **.- Por arriba:** Lindera con departamento 201; **Por**
20 **abajo:** Lindera con terreno del edificio; **Por el frente:** Lindera
21 con área comunal hacia la calle Peatonal en 3,82mt. **Por atrás:**
22 Lindera con bodega 102 en 3,82mt; **Por el costado derecho:**
23 Lindera con bodega 101 en 4,82mt; **Por el costado izquierdo:**
24 Lindera con área comunal en 4,82mt; con una área 18,41m². **B)**
25 **PRIMERA PLANTA ALTA NIVEL=0 + 3,62:** Se encuentra
26 construida sobre el nivel 0+3,62 y está constituida por un
27 departamento enumerado como 201 más las áreas comunes de
28 circulación horizontal y vertical. **B.1) DEPARTAMENTO 201:** Se



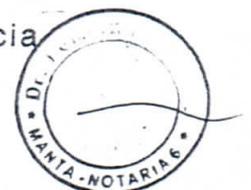


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor,
2 cocina, tres baños, cuatro dormitorios y balcón, se circunscribe
3 dentro de las siguientes medidas y linderos. **Por arriba:** Lindera
4 con área común de terraza; **Por abajo:** Lindera con área de
5 bodegas 101, 102 y oficina 103; **Por el frente:** Lindera con vacío
6 hacia la calle pública paralela a la vía Manta- Portoviejo en
7 10,33mt de este punto gira hacia atrás en ángulo de 90° y lindera
8 con Propiedad Horizontal Estelita en 1,58 y de este punto gira
9 en ángulo de 90° grados hacia la izquierda y lindera con área
10 comunal de la escalera en 1,40mt. **Por atrás:** Lindera con área
11 común de la escalera en 3,81; y con vacío hacia el área comunal
12 en 5,12.; **Por el costado derecho:** Lindera con área comunal de
13 circulación horizontal en 11,87mt; **Por el costado izquierdo:**
14 Lindera con vacío hacia calle peatonal en 13,50mt; con una área
15 122,56m². **C) PLANTA DE TERRAZA NIVEL=0+6,25:** esta planta
16 corresponde al área comunal del edificio y está ocupada por un
17 área de lavandería y secado más el área de circulación vertical
18 correspondiente a la escalera. Resolución Ejecutiva número
19 **MTA-2021-ALC-109**, de fecha diecisiete de Junio del año dos
20 mil veintiuno, emitida por la Alcaldía del Gobierno Autónomo
21 Descentralizado Municipal del cantón Manta, el Ingeniero
22 Emilio Ronnie Macías Loor, COORDINADOR DE DESARROLLO
23 TERRITORIAL Y SERVICIO PÚBLICOS DELEGADO ALCALDE
24 DE MANTA procedió a **APROBAR** la DECLARATORIA
25 autorizando la incorporación al REGIMEN DE PROPIEDAD
26 HORIZONTAL, la edificación antes mencionada ubicado en el
27 Barrio La Aurora, lote B, Manzana "D", de la Parroquia Tarqui,
28 actualmente Parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, Provincia





1 de Manabí; adjuntándose dicha resolución al presente
2 instrumento para que conste como documento habilitante, y de
3 conformidad con el estudio de propiedad horizontal donde se
4 encuentran las especificaciones particulares de cada uno de las
5 casas, cuadro de áreas generales, cuadro de áreas por plantas,
6 cuadro de cálculo de áreas, alícuotas, áreas comunes, área total
7 y área de terreno, cuadro de distribución de gastos comunes,
8 Reglamento Interno y los Planos de la referida edificación que
9 se acompañan a este contrato para que sean protocolizados.-
10 **CUARTA: CUANTIA.-** La cuantía del presente Contrato por su
11 naturaleza, es Indeterminada.- **QUINTA: ACEPTACION.-** El
12 compareciente, señor GONZALO ALBERTO FIGUEROA FLORES,
13 por sus propios y personales, manifiesta que acepta el
14 contenido del presente contrato, por convenir a su interés
15 y estar de acuerdo con lo estipulado.- **SEXTA: INSCRIPCION.-**
16 El compareciente GONZALO ALBERTO FIGUEROA FLORES,
17 queda facultado para que solicite la inscripción del presente
18 contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.-
19 **SEPTIMA: LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario se dignará
20 agregar las demás cláusulas generales y especiales para
21 la completa validez del presente instrumento.- (Firmado)
22 **Abogado RODRIGO CRESPO ZAMBRANO con Matrícula**
23 **número: trece guión dos mil catorce guión ochenta y**
24 **siete del FORO DE ABOGADOS DE MANABI** Hasta aquí la
25 minuta que los comparecientes la ratifican y complementada
26 con sus documentos habilitantes queda constituida en
27 Escritura Pública conforme a Derecho. Y, leída enteramente
28 que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la



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



CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO **1985-05-13**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **M**
ESTADO CIVIL **SOLTERO**

Nº. **130739709-9**



INSTRUCCIÓN: **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **NEGOCIO PROPIO**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **MANTA**
2016-03-03

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2026-03-03**



194 75 12 391 22

[Signature] DIRECTOR GENERAL

[Signature] FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**

CANTÓN: **MANTA**

PARROQUIA: **ELOY ALFARO**

ZONA: **1**

JUNTA No. **0011 MASCULINO**

Nº. **85847867**



CC-TE: **1307397099**

FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO

CIUDADANO

ESTE DOCUMENTO ADEBITA QUE USTED SUFRAÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

[Signature]

SECRETARÍA DE LA JRV

[Signature]



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

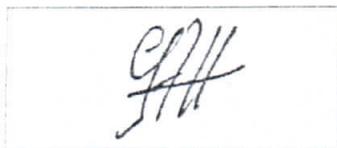
Manta, 27 JUL 2021 *[Signature]*

Dr. Fernando Vitero Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1307397099

Nombres del ciudadano: FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 13 DE MAYO DE 1965

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: NEGOCIO PROPIO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 3 DE MARZO DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE JULIO DE 2021

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

N° de certificado: 218-603-26370



218-603-26370

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



Ficha Registral-Bien Inmueble

60486

Certificado de Solvencia



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21015664
Certifico hasta el día 2021-07-20:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 3146041
Fecha de Apertura: jueves, 22 diciembre 2016
Información Municipal:
Dirección del Bien: Lote de terreno ubicado en la parroquia Eloy Alfaro del Canton Manta
Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: ELOY ALFARO

LINDEROS REGISTRALES: Compraventa relacionada con la Unificación, se proceden a consolidar en un solo cuerpo cierto los lotes de terreno ubicado en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como LOTE B de la Manzana D, actualmente Barrio La Aurora, calle peatonal de la Parroquia Tarqui, actualmente Parroquia Eloy Alfaro del Canton Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas
Con una Superficie total de CIENTO OCHENTA Y UNO COMA DIEZ METROS CUADRADOS.

Frente: Diez metros treinta y tres centímetros y calle publica paralela a la vía que conduce a Manta- Portoviejo.

Atras: Diez metros treinta y seis centímetros y propiedad de Alexandra Jacqueline Figueroa Flores.

Derecho: Diecisiete metros cincuenta centímetros y lindera con propiedad Horizontal Estelita, en catorce metros cincuenta y un centímetros y con propiedad Horizontal Tobias, en dos metros noventa y nueve centímetros.

Izquierdo: Diecisiete metros cincuenta centímetros y calle 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 |
|-------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN | 3841 jueves, 22 diciembre 2016 | 0 | 0 |
| OFICIOS RECIBIDOS | RESOLUCION | 17 martes, 13 julio 2021 | 0 | 0 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: jueves, 22 diciembre 2016

Número de Inscripción : 3841

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7708

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 noviembre 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA Y UNIFICACION. Se proceden a consolidar en un solo cuerpo cierto los lotes de terreno ubicado en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como LOTE B de la Manzana D, actualmente Barrio La Aurora, calle peatonal de la Parroquia Tarqui, actualmente Parroquia Eloy Alfaro del Canton Manta. Con una Superficie total de CIENTO OCHENTA Y UNO COMA DIEZ METROS CUADRADOS.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|---------------------------------|--------------|------------|
| COMPRADOR | FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO | SOLTERO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | FLORES LOPEZ ESTELA DOLORES | CASADO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | FIGUEROA QUIROZ ZENON FRANCISCO | CASADO(A) | ROCAFUERTE |

Registro de : OFICIOS RECIBIDOS

[2 / 2] RESOLUCION



Inscrito el: martes, 13 julio 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 junio 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RESOLUCION Resolución Ejecutiva N° MTA-2021-ALC-109, suscrita por el Ing. Emilio Macías Loor, Coordinador de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos, delegado por el Señor Alcalde. "Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Goalfi" de propiedad del señor Figueroa Flores Gonzalo Alberto, el cual se constituye específicamente en un conjunto de viviendas (Departamentos) y Comercial, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como LOTE B de la Manzana D, actualmente Barrio La Aurora, calle peatonal de la Parroquia Tarqui, actualmente Parroquia Eloy Alfaro del Canton Manta. Con un área de 181,10m2.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| AUTORIDAD COMPETENTE | GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA | | MANTA |
| PROPIETARIO | FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO | SOLTERO(A) | MANTA |

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Libro: | Número de Inscripciones: |
| COMPRA VENTA | 1 |
| OFICIOS RECIBIDOS | 1 |
| Total Inscripciones >> | 2 |

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 2021-07-20

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21015664 certifico hasta el día 2021-07-20, la Ficha Registral Número: 60486.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 61 días. Exepto que se
diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 2 3 3 6 Q R 1 Y 1 3 P



N° 072021-038223
Manta, martes 20 julio 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 **FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO** con cédula de ciudadanía No. **1307397099**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 20 agosto 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



138832XXC7B9M

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





FIRMES CON
EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 072021-038426

N° ELECTRÓNICO : 211962

Fecha: 2021-07-22

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: 3-14-60-41-000

Ubicado en: LOT. PICHINCHA ACT. BARRIO LA AURORA LTS 1 Y 2 MZ D

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 181.1 m²

PROPIETARIOS

| Documento | Propietario |
|------------|---------------------------------|
| 1307397099 | FIGUEROA FLORES-GONZALO ALBERTO |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 14,306.90

CONSTRUCCIÓN: 93,683.92

AVALÚO TOTAL: 107,990.82

SON: CIENTO SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES 82/100

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 5 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



139035ZUOTJSA

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: 2021-07-23 12:07:37



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



portalciudadano@manta.gob.ec



Calle 9 y Avenida 4ta



www.manta.gob.ec



Nº 072021-038496
Manta, viernes 23 julio 2021

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-14-60-41-000 perteneciente a FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO con C.C. 1307397099 ubicada en LOT. PICHINCHA ACT. BARRIO LA AURORA LTS 1 Y 2 MZ D BARRIO LA AURORA PARROQUIA ELOY ALFARO cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$107,990.82 CIENTO SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES 82/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

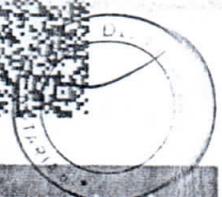
*Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



139105VDHTLEF

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





FIRMES CON
EL CAMBIO

Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-080720211520
Manta, 08 de Julio del 2021

ASUNTO: NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO. MTA-2021-ALC109- EDIFICIO GOALFI

Señor
Gonzalo Alberto Figueroa Flores

En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinentes, notifico con la Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-109 suscrita por el Ing. Emilio Macías Loor, Coordinador de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos delegado del señor Alcalde, en la cual se resuelve:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO GOALFI", de propiedad del Sr. Gonzalo Alberto Figueroa Flores, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos) y comercial, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como Lote B, Manzana D (actualmente Barrio La Aurora), Calle peatonal de la Parroquia Tarqui (actualmente Parroquia Eloy Alfaro), con un área total de 181,10 m², con clave catastral No. 3-14-60-41-000, 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.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO GENERAL

Anexos

1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2021-
ALC-109 - N°. hojas: 5



RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-109



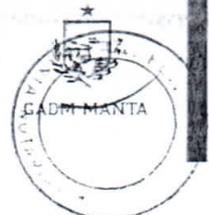
ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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"*

ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Fecha de emision: 2021.05.21 14:11:11
Dato L1: IDENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION: 20210521141111
Dato L2: ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Version de software: Acrobat Reader: 9.5.2 (102.2004)





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".

ILIANA
JAZMIN
GUTIERRE
Z
TOROMO
RENO

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





Que mediante comunicación dirigida al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Cantón Manta, de fecha 14 de mayo del 2021, suscrita por el Sr. Gonzalo Figueroa Flores, indica lo siguiente: *“Como propietario de un lote de terreno ubicado en la Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta, Barrio La Aurora, con Código Catastral numero 3-14-60-41-000, y con una superficie de 181.10 metros cuadrados. Me dirijo a Ud. Señor Alcalde para solicitar su autorización para llevar a cabo mi proyecto de convertir en Propiedad Horizontal el edificio de mi propiedad (...).”*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-INF-090620211928, de fecha 09 de Junio de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del Sr. Gonzalo Figueroa Flores, concluye en lo siguiente: *“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO GOALFI”, 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 Certificado de Solvencia No.60486, se evidencia que de fecha 25 de noviembre del 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de diciembre del 2016, se realizó en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, la Compraventa y Unificación en un solo cuerpo cierto, de unos lotes ubicados en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como Lote B, Manzana D (actualmente Barrio La Aurora), Calle peatonal de la Parroquia Tarqui (actualmente Parroquia Eloy Alfaro), Cantón Manta, propiedad del Sr. Gonzalo Figueroa Flores, con un área total de 181,10 m2.

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-160620211330, de fecha 16 de Junio del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *“Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-INF-090620211928, de fecha 09 de Junio de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO GOALFI”, 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 “EDIFICIO GOALFI”, de propiedad del Sr. Gonzalo Alberto Figueroa Flores, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos) y comercial, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como Lote B, Manzana D (actualmente Barrio La Aurora), Calle peatonal de la Parroquia Tarqui (actualmente Parroquia Eloy Alfaro), con un área total de 181,10 m2, con clave catastral No. 3-14-60-41-000, 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...(...).”*

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO





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 "EDIFICIO GOALFI", de propiedad del Sr. Gonzalo Alberto Figueroa Flores, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos) y comercial, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Pichincha, parte del lote signado como Lote B, Manzana D (actualmente Barrio La Aurora), Calle peatonal de la Parroquia Tarqui (actualmente Parroquia Eloy Alfaro), con un área total de 181,10 m2, con clave catastral No. 3-14-60-41-000, 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.

Cúmplase y Notifíquese. -

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

**EMILIO
RONNIE
MACIAS
LOOR**

Firmado digitalmente por
EMILIO RONNIE MACIAS LOOR
Nombre de reconocimiento
(DN): c=EC, o=SECURITY DATA
S.A. 1, ou=ENTIDAD DE
CERTIFICACION DE
INFORMACION,
serialNumber=161020160103,
cn=EMILIO RONNIE MACIAS
LOOR

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA**





Desde 1890
al servicio
de la COMUNIDAD

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Fundado el 6 de Agosto de 1890

Dir.: Avenida 11 entre calles 11 y 12 • Telfs.: 2621777 / 2611747 • R.U.C.: 1360020070001
E-mail: tesoreria@bomberosmanta.gob.ec • Manta - Manabí - Ecuador

COMPROBANTE
INGRESO A CAJA

000021821

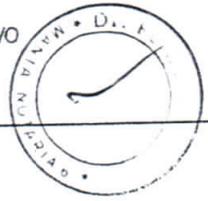
CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

| Nº PAGO | FECHA DE EMISION | FECHA DE PAGO | Nº TITULO DE CREDITO | PERIODO |
|---|------------------|-------------------------|----------------------|---------|
| 40620 | 2021/07/20 10:35 | 20/07/2021 10:35:00a.m. | 685947 | |
| FAVOR DE FIGUEROA FLORES GONZALO ALBERTO C.I.: 1307397099 | | | | |

CERTIFICADO Nº 2566

CERTIFICADO de Solvencia

| RUBROS DEL TITULO | ADICIONALES | DETALLE DEL PAGO |
|---|-----------------------|-------------------------|
| de Solvencia | \$ 3 (+)SUB-TOTAL (1) | (+)SUB-TOTAL (2) |
| <p>La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos</p> | | USD 3.00 |
| TESORERO(A) | | FORMA DE PAGO: EFECTIVO |
| SUBTOTAL 1 | 3.00 | |
| <p>MENENDEZ MERO ANA MATILDE SELLO Y FIRMA DE CAJERO</p> | | TITULO ORIGINAL |



DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/08/19





EDIFICIO

GOALFI

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MAYO 2021



ESPACIO EN BLANCO



CONTENIDO



1. ANTECEDENTES GENERALES
2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS
3. DATOS GENERALES
 - 3.1.- Ubicación
 - 3.2.- Descripción General
4. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DEPARTAMENTOS Y BODEGA
5. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO
 - 5.1.-Área Por Plantas
 - 5.2.- Aéreas Generales
 - 5.3.- Costos Unitarios
6. CUADRO DE CALCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREAS TOTALES, ÁREA DE TERRENO
7. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES
8. CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES
9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO
10. ANEXOS



**ESPACIO
EN
BLANCO**



1. ANTECEDENTES GENERALES:

El señor GONZALO ALBERTO FIGUEROA FLORES adquirió de los esposos Figueroa Flores dos lotes de terreno ubicados en la Lotización Pichincha hoy Ciudadela La Aurora, calle Publica paralela a la vía Manta Portoviejo y calle peatonal de la parroquia Tarqui hoy Eloy Alfaro, Cantón Manta, mediante Escritura Pública celebrada el 25 de octubre de 1990 en la Notaria Cuarta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 22 de diciembre del 2016.

2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

2.1.- Área de terreno: Está constituida por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

2.2.- Área de construcción: Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo corredores, escaleras, pasillos y terrazas accesibles.

2.3.- Área común: Está conformada por la sumatoria de todas las áreas de uso o propiedad común, como terrazas, escaleras, pasillos, áreas de circulación vertical y horizontal.

2.4.- Área neta vendible: Es el resultado o sumatoria de todas las áreas vendibles de la totalidad de los departamentos o locales, y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios el DEPARTAMENTO únicamente y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes como: instalaciones de agua potable, desagües de aguas servidas, red eléctrica y telefónica desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente pertenecen al copropietario la mitad del espesor de las losas del piso y tumbado de su local o de departamento.

2.5.- Alícuotas: Numero de cuatro decimales que una parte de toda la construcción, correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas ellas debe ser igual a la unidad.

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



**ESPACIO
EN
BLANCO**





Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio los siguientes:

- a. El terreno en el que se encuentra implantado el edificio, con inclusión de los espacios destinados a corredores laterales y retiros frontales o patio correspondiente a la calle.
- b. Los ingresos peatonales y parqueaderos vehiculares, las escaleras y la terraza superior.
- c. La estructura o elementos resistentes del edificio
- d. Las paredes medianeras en la mitad de su espesor que separen los bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e. Los ductos de instalaciones.
- f. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores en planta baja
- g. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- h. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable del edificio.
- i. Los sistemas de aguas lluvias y servidas del edificio.
- j. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

2.7.- Cuota de terreno: Es el área o parte del terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y copropiedad.

2.8.- Valor del local: Representa el costo total de cada departamento en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas del área común y terreno que le corresponde. Para efecto de este estudio se considera únicamente un valor referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de los departamentos, que componen el edificio. Pero que no es la base para el cálculo de los impuestos municipales.



**ESPACIO
EN
BLANCO**



3. DATOS GENERALES

3.1.- Ubicación: El terreno en el cual se encuentra implantado el edificio denominado **GOALFI** tiene las siguientes medidas y linderos de acuerdo a la autorización número 056466 de Unificación emitida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano, de fecha 20 de Octubre del 2016:

Frente: 10,33mt, lindera con calle publica paralela a la vía Manta - Portoviejo.

Atrás: 10,36 mt, lindera con propiedad de Alexandra Jaqueline Figueroa Flores.

Costado derecho: 17,50 mt, lindera con propiedad horizontal Estelita en 14,51mt. Y propiedad horizontal Tobías en 2,99mt.

Costado izquierdo: 17,50 mt, lindera con calle peatonal.

Con una superficie de 181,10 metros cuadrados.

3.2.- Descripción general de la edificación: El edificio **GOALFI** está compuesto de una planta baja en la cual se hallan implantadas dos bodegas, una oficina y el área de circulación vertical, más una planta alta en la cual se desarrolla un departamento y una terraza.

La construcción a la fecha se encuentra totalmente terminada, la misma que tiene las siguientes Especificaciones Técnicas Generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: interiores y exteriores de ladrillo de fabricación artesanal
- Escalera: hormigón armado
- Entrepiso: losa de hormigón armado
- Pisos: Porcelanato
- Inst. Eléctricas: empotradas en piso, paredes y losas
- Inst. hidráulicas: empotradas en paredes y losas
- Ventanas: aluminio y vidrio
- Puertas interiores: madera
- Puertas exteriores: Metálicas
- Baños y cocinas recubrimientos de cerámica
- Piezas sanitarias: color blanco
- Cubierta: Losa alivianada
- Pasamanos: de hierro fundido



**ESPACIO
EN
BLANCO**



4. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES ESPACIOS



4.1.- PLANTA BAJA NIVEL = 0 + 0,34

Se encuentra construida sobre el nivel 0 + 0,34 y está constituida por dos bodegas numeradas como 101 102 y una oficina numerada como 103 más las aéreas comunes.

4.2.1.- Bodega 101

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el frente: Lindera con área comunal hacia la calle publica paralela a la vía Manta - Portoviejo en 4,82mt.

Por el atrás: Lindera con oficina 103 en 4,82mt.

Por el costado derecho: Lindera con Bodega 102 en 7,97mt.

Por el costado izquierdo: Lindera con área comunal hacia Calle peatonal en 7,97mt.

Área: 38,44m²

4.2.2.- Bodega 102

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

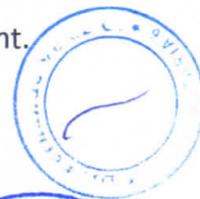
Por el frente: Lindera con área comunal hacia la calle publica paralela a la vía Manta - Portoviejo en 4,08mt; de este punto gira hacia atrás en ángulo de 90° y lindera con área comunal de escalera en 1,40mt; de este punto gira hacia la derecha en ángulo de 90° y lindera con área comunal de la escalera en 1,35mt.

Por atrás: Lindera con área comunal en 5,43mt.

Por el costado derecho: Lindera con Propiedad Horizontal Estelita en 10,40mt.

Por el costado izquierdo: Lindera con bodega 101 oficina 103 en 11.79mt.

Área: 62,18m²



ESPACIO EN BLANCO



4.2.3.- Oficina 103

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el frente: Lindera con área comunal hacia la calle Peatonal en 3,82mt.

Por atrás: Lindera con bodega 102 en 3,82mt.

Por el costado derecho: Lindera con bodega 101 en 4,82mt.

Por el costado izquierdo: Lindera con área comunal en 4,82mt.

Área: 18,41m²

4.3.- PRIMERA PLANTA ALTA NIVEL=0 + 3,62

Se encuentra construida sobre el nivel 0+3,62 y está constituida por un departamento enumerado como 201 más las aéreas comunes de circulación horizontal y vertical

4.3.1.- Departamento 201

Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, tres baños, cuatro dormitorios y balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con área común de terraza

Por abajo: Lindera con área de bodegas 101, 102 y oficina 103

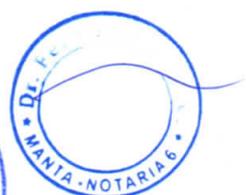
Por el frente: Lindera con vacío hacia calle pública paralela a la vía Manta – Portoviejo en 10,33mt de este punto gira hacia atrás en ángulo de 90° y lindera con propiedad horizontal Estelita en 1,58 y de este punto gira en ángulo de 90° grados hacia la izquierda y lindera con área comunal de la escalera en 1,40mt.

Por atrás: Lindera con área común de la escalera en 3,81; y con vacío hacia el área comunal en 5,12.

Por el costado derecho: Lindera con área comunal de circulación horizontal en 11,88mt.

Por el costado izquierdo: Lindera con vacío hacia calle peatonal en 13,50mt.

Área: 122,56m²



**ESPACIO
EN
BLANCO**



4.4.- PLANTA DE TERRAZA NIVEL = 0 + 6,25

Esta planta corresponde al área comunal del edificio y está ocupada por un área de lavandería y secado más el área de circulación vertical correspondiente a la escalera.

5. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

5.1.- Cuadro de áreas por planta (áreas por metro cuadrado)

| Planta | Nivel | Área Vendible Construida m2 | Área Común m2 | Total m2 |
|--------------|----------|-----------------------------|---------------|---------------|
| Pta. Baja | 0 + 0,34 | 119,03 | 62,07 | 181,10 |
| 1º P. Alto | 0 + 3,62 | 122,56 | 22,10 | 144,66 |
| Terraza | 0 + 6,25 | | 141,15 | 141,15 |
| Total | | 241,59 | 225,32 | 466,91 |

5.2.- Áreas Generales m2:

- ❖ Terreno181,10m2
- ❖ Área neta vendible.....241,59m2
- ❖ Área común225,32m2
- ❖ Área total466,91m2

5.3.-Costos unitarios por m2: Costo referencial

- ❖ Terreno.....\$ 80,00
- ❖ Const. Área común.....\$ 200,00
- ❖ Const. Dpto.....\$ 280,00
- ❖ Const. Bodega.....\$ 240,00
- ❖ Const. Oficina.....\$ 260,00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANÁ
ALCALDÍA

REVISADO
FECHA: 09 JUN 2021
HORA: 11/10

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CONTRATOS Y RECURSOS MUNICIPALES

RES. ELEC N. MTA-2021-ALC-109



Faint header text, possibly a title or reference number.

Faint paragraph of text, likely the beginning of a letter or report.

Faint text, possibly a date or recipient information.

Faint text, possibly a subject line or a specific reference.

**ESPACIO
EN
BLANCO**

Faint text, possibly a list or a table of contents.

Faint text, possibly a signature or a closing.

Faint text, possibly a list or a table of contents.





6. CUADRO DE CALCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREAS TOTALES Y ÁREA DE TERRENO

| Nivel | Dpto. | Á. Neta | Alícuota | Area de Terreno | A. Común | T. de Const. |
|-------------------|----------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|
| P. Baja 0+0,34 | Bodega 101 | 38,44 | 0,1591 | 28,82 | 35,85 | 74,29 |
| P. Baja 0+0,34 | Bodega 102 | 62,18 | 0,2574 | 46,61 | 57,99 | 120,17 |
| P. Baja 0+0,34 | Oficina 103 | 18,41 | 0,0762 | 13,80 | 17,17 | 35,58 |
| P. Alta 0+3,62 | Dpto. 201 | 122,56 | 0,5073 | 91,87 | 114,31 | 236,87 |
| Total | | 241,59 | 1,000 | 181,10 | 225,32 | 466,91 |

7. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

| Nivel | Depto. | % Gastos |
|--------------|-------------|---------------|
| 0+0,34 | Bodega 101 | 15,91 |
| 0+0,34 | Bodega 102 | 25,74 |
| 0+0,34 | Oficina 103 | 7,62 |
| 0+2,72 | Dpto. 201 | 50,73 |
| TOTAL | | 100,00 |

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 09 JUN 2021 HORA: 11:10
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATÁSTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-109





| 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |

**ESPACIO
EN
BLANCO**

| 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |





8. CALCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS y COSTOS POR AMBIENTES

| nivel | Dpto. | Área Neta | Alícuota | Área de Terreno | Área Común | Área Total | Costo Total |
|---------|-------------|-----------|----------|-----------------|------------|------------|-------------|
| 0+0,34 | Bodega 101 | 38,44 | 0.1591 | 28,82 | 35,85 | 74,29 | 18.701,20 |
| 0+0,34 | Bodega 102 | 62,18 | 0.2574 | 46,61 | 57,99 | 120,17 | 30.250,00 |
| 0+0,34 | Oficina 103 | 18,41 | 0.0762 | 13,80 | 17,17 | 35,58 | 9.324,60 |
| 0+2,72 | Dpto. 201 | 122,56 | 0.5073 | 91,87 | 114,31 | 236,87 | 64.528,40 |
| Totales | | 241,59 | 1.000 | 181,10 | 225,32 | 466,91 | 122.804,20 |

9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

CAPITULO PRIMERO

Del Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 1.- El edificio **GOALFI** actualmente se encuentra construido está sometido al régimen de Propiedad Horizontal; por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación uso y reparación.

Art. 2.- El edificio **GOALFI** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes; son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan en la Ley y en el presente reglamento interno.



ESPACIO > EN < BLANCO



CAPITULO SEGUNDO

Art. 3.- El edificio **GOALFI** se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, parroquia Eloy Alfaro, en la Lotización Pichincha, calle P-1 y calle P- 6 y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos pertinentes. Se compone de dos departamentos unifamiliares construidos en una planta alta y bodega en la planta baja.

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

CAPITULO TERCERO

De los Bienes Exclusivos y los Bienes Comunes

Art. 5.- Bienes exclusivos:

Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios; están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local o departamento de otro de distinto dueño, las que separan un local o departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de pro piedad exclusiva exceptuando las paredes de las fachadas en la planta baja, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas, se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.



**ESPACIO
EN
BLANCO**



Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales etc. dentro del área de estacionamiento así mismo queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- Del mantenimiento:

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art.7.- De los requisitos para modificar bienes exclusivos:

Par introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solides o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los COPROPIETARIOS asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente reglamento interno.

Art. 8.- De los bienes comunes:

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

Los bienes comunes son:

- a) El terreno
- b) Las escaleras
- c) La cisterna
- d) La terraza



**ESPACIO
EN
BLANCO**





CAPITULO CUARTO

Art. 11.- Derechos y Obligaciones de los Copropietarios

Son derechos y obligaciones de los Copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer sus derechos de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer sus derechos de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de los derechos y atribuciones que la Ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, el reglamento general y las de este reglamento, acatar las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que este le confiera.
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daño de sus instalaciones, quejas de Copropietarios y en fin cuando este lo considere necesario.
- f) Notificar al Administrador con el nombre dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticreses relativo a sus bienes exclusivos, el Copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquirente, arrendatario o anticrético se someterá expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomadas por la Asamblea de Copropietarios.

El Copropietario comunicara por escrito al Administrador sobre el particular.



**ESPACIO
EN
BLANCO**





- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, primas de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con apego a las tablas de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. Y en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, aéreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señálela misma Asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.
- l) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 12.- Tabla de alícuotas:

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada Copropietario respecto a los bienes comunes del edificio, se fijaran de acuerdo con la tabla que establece lo que cada local o departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará de acuerdo al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomara como indicadores el aumento del índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como aumento salarial por efectos de reformas en la Legislación Laboral, previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios.



**ESPACIO
EN
BLANCO**



CAPITULO QUINTO

De las Prohibiciones



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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando en legítimo uso de los demás.
- d) destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten a las buenas costumbres, la tranquilidad de los Copropietarios y/o arrendatarios o la seguridad del edificio.
- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos o locales.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las sondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la energía eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas insalubres o contaminantes, tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos, como sala de espera o reunión.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las aéreas comunes del edificio.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo.



**ESPACIO
EN
BLANCO**





- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y en general en los bienes comunes del edificio. Únicamente constara en la puerta de entrada al local, el número identificatorio del mismo y que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio.
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios, y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio.
- p) Colgar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida,
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio.
- t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General en su artículo número 18 y el presente reglamento interno.



**ESPACIO
EN
BLANCO**

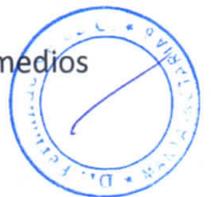


CAPITULO SEXTO De las Sanciones



Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal o de este Reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito en segunda instancia por parte del Administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un **S.M.V.**
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante un Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de Copropietarios y conforme con este reglamento serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el Administrador del edificio en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagadera desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de interés no excluirá el de indemnizaciones a que hubiera lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el Administrador deberán ser previamente conocidas y aprobadas por el Director de la Asamblea de Copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la Administración.



**ESPACIO
EN
BLANCO**





Art. 15.- El Administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los Copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivos de fuerza mayor debidamente justificada, no pudiere hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los Copropietarios, a sus bienes al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art. 16.- cualquier Propietario podrá impugnar ante el Juez competente de la ciudad, los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los Copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciera al Copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

CAPITULO SÉPTIMO

De la Administración

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, el Directorio y el Administrador.

Art. 18.- Asamblea de copropietarios: La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los Copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a la falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de Secretario.

Art. 20.- Sesiones: La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizaran una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se



**ESPACIO
EN
BLANCO**





realizaran cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

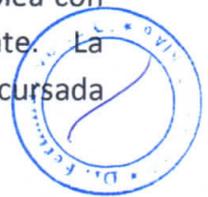
Art. 21.- Convocatoria: La convocatoria a la asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias será hecha por el Director o el Administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa o a petición de uno de los miembros del Directorio o de copropietarios que representen por lo menos el 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea general conforme el inciso anterior, los Copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación del ocho días por lo menos a la fecha en que se deba celebrar la asamblea, y se dejara constancia de los puntos a tratarse y el lugar, la fecha y hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse en segunda convocatoria el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- Asamblea universal: La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los Copropietarios, en cuyo caso se trata de una Asamblea Universal.

Art. 23.- Quórum: Para que haya quórum en las sesiones de la Asamblea se necesita la concurrencia de Copropietarios que representen más del 50% de las alcuotas del edificio.

Art. 24. - Representación: Los Copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de un representante. La representación se otorga mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, la que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.



**ESPACIO
EN
BLANCO**





Art. 25.- Derecho de asistencia: Es el Copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

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

Art. 27. - Votaciones: Las decisiones de la Asamblea se tomaran por simple mayoría de votos que representen el 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este Reglamento exija mayores porcentajes.

Art. 28. – Se requerirá del 75% del voto de los Copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de la edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la Asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

Art. 29.- Actas: Las actas de la Asamblea serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevaran la firma del Director, el Secretario y los Copropietarios asistentes. Las Actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 30.- Atribuciones y deberes de la Asamblea:

- a) Nombrar o remover a los Directores y suplentes de la asamblea del edificio y fijar su remuneración.
- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente en la Administración.
- c) Distribuir entre los Copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la Administración, Conservación, Reposición y mejoras de los bienes comunes de



**ESPACIO
EN
BLANCO**





acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento, así como para el pago de la prima del Seguro obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alícuotas de este Reglamento.

- d) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar ingresos generales.
- e) Para reformar este Reglamento interno el Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan los efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena Administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los Copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, locales comerciales o departamentos cuando se hayan comprobados que son necesarios en beneficio del edificio de departamentos.
- h) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- i) Exigir cuentas al Administrador y examinarlas junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando estime conveniente y de modo especial a término del periodo.
- j) Resolver las sanciones de acuerdo con las imposiciones legales y reglamentarias que se podrían imponer a los Copropietarios infractores.
- k) Conocer y resolver cualquier otro asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y con el presente Reglamento que sean de interés general de los Copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones y los Reglamentos.
- m) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento.
- n) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

CAPITULO OCTAVO

Del Directorio, del Administrador y del Secretario

Art.31.- El Directorio estará integrado por un Director principal, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de Secretario sin derecho a voto.



**ESPACIO
EN
BLANCO**



Art. 32.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios y duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director principal o suplente se requiere ser copropietario del edificio, el cargo será desempeñado en forma honorifica. En caso de falta, o impedimento temporal o definitivo del Director Principal, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o dos a la vez, serán principalizados los respectivos suplentes.

Si el retiro del Principal fuere definitivo el suplente se principalizará de hecho y hasta el término del periodo para el que fueron nombrados.

Art. 34.- Son atribuciones del Director:

- a) Ejercer junto con el administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los Copropietarios en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y los reglamento.
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- c) En caso de falta o impedimento del Administrador, este asumirá las funciones provisionales hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art. 35.- Del Administrador: El administrador del edificio será nombrado por la Asamblea de copropietarios, y durara un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio pero si mayor de edad.

Art. 36.- Atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la representación Legal, Judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio solo o junto con el director, en todo cuanto se relaciona al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los



**ESPACIO
EN
BLANCO**



mandatarios necesitan poder o clausulas especiales y determinados por el Código de Procedimiento Civil.

- b)** Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor cuidado y eficiencia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para su buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c)** Efectuar los gastos de administración de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción con la autorización del Director.
- d)** Cumplir y hacer cumplir las leyes, los reglamentos y ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieran en el futuro sobre la propiedad horizontal, así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios.
- e)** Recaudar por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f)** Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales.
- g)** Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas q que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
- h)** Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones.
- i)** Solicitar al Juez la aplicación de las multas y demás sanciones establecidas por la Ley y el Reglamento. El producto de dichas multas se ingresara a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j)** Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el próximo año.



**ESPACIO
EN
BLANCO**





- k) Conservar en orden los Títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos os documentos que tengan relación con este edificio.
- l) Llevar el libro de inventario, y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registrados todos los copropietarios del edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fecha de adquisición de los locales.
- m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de copropietarios.
- n) Autorizar diligentemente los arriendos de los locales y en general cumplir lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

Art. 37.- Del Secretario de la Asamblea: Las funciones del Secretario las ejercerá el administrador del edificio, sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO NOVENO

Disposiciones Generales

Art. 38.- Del Fondo Común de Reserva: Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 30 del presente reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal, y se formara con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 39.- Seguro obligatorio: Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de acuerdo con lo estipulado en la Ley de propiedad horizontal.

Art. 40.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y Reglamentos de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.



**ESPACIO
EN
BLANCO**





Art. 41.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesaria la resolución expresa de la asamblea de copropietarios, requiriendo el voto del 80% de los condueños reunidos y de acuerdo a este reglamento.

Art. 42.- Los impuestos de cada departamento serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua energía y teléfono, para lo cual tendrán medidores individuales.

CAPITULO DECIMO

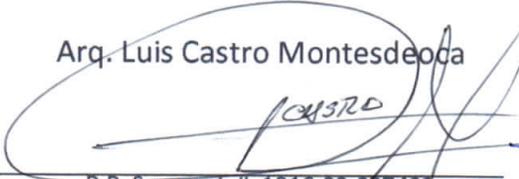
Extinción del Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 43.- El régimen de la Propiedad Horizontal para el edificio **GOALFI** se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a).- Por destrucción total del edificio.
- b).- Por destrucción parcial en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio
- c).- Por conversión en propiedad privada cuando una persona natural o jurídica a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este edificio.

Art. 45.- En los casos a) y b) del artículo precedente la documentación oficial del edificio será destinada en forma que resuélvala la asamblea de copropietarios y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al Propietario único que adquiriese el inmueble

Arq. Luis Castro Montedecora


R.P. Senescyt # 1016-02-297493

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 09 JUL 2021

11/10
HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. ESEC. N.º. MTA-2021-ALL-109

24



**ESPACIO
EN
BLANCO**





10.- ANEXOS

10. 1.-FACHADAS

10. 2.-PLANTA BAJA

10. 3.-PLANTA ALTA

10. 4.-TERRAZA

10. 5.- IMPLANTACIÓN Y UBICACIÓN



ESPACIO EN BLANCO

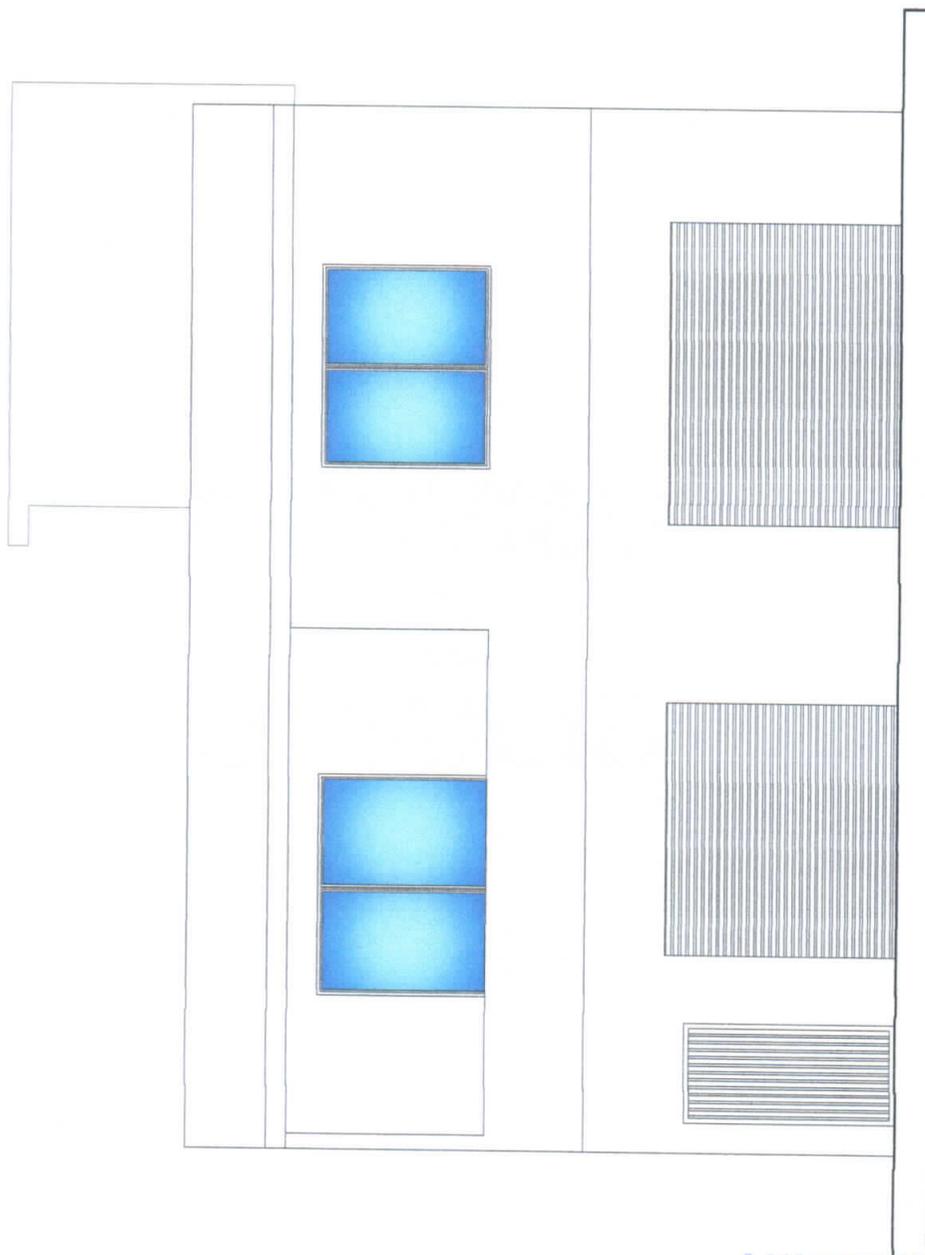




ESPACIO EN BLANCO



**ESPACIO
EN
BLANCO**



Fachada Principal

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 09 JUL 2021

HORA: 11/10

[Signature]

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. FJEC XG. MTA-2021-ALL-109



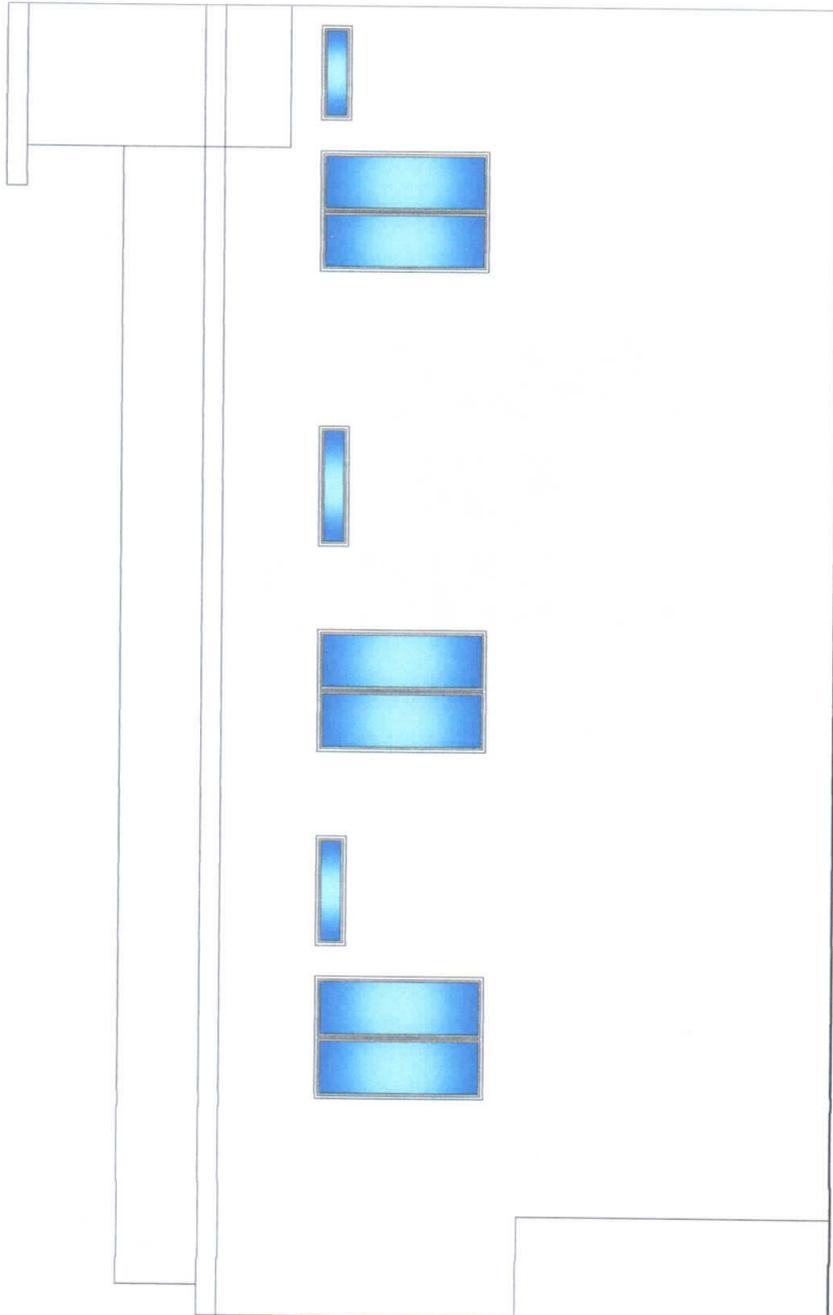
[Signature]

**ESPACIO
EN
BLANCO**





Fachada Lateral
Escala 1:75



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 09 JUL 2021 HORA: 11:10
[Signature]

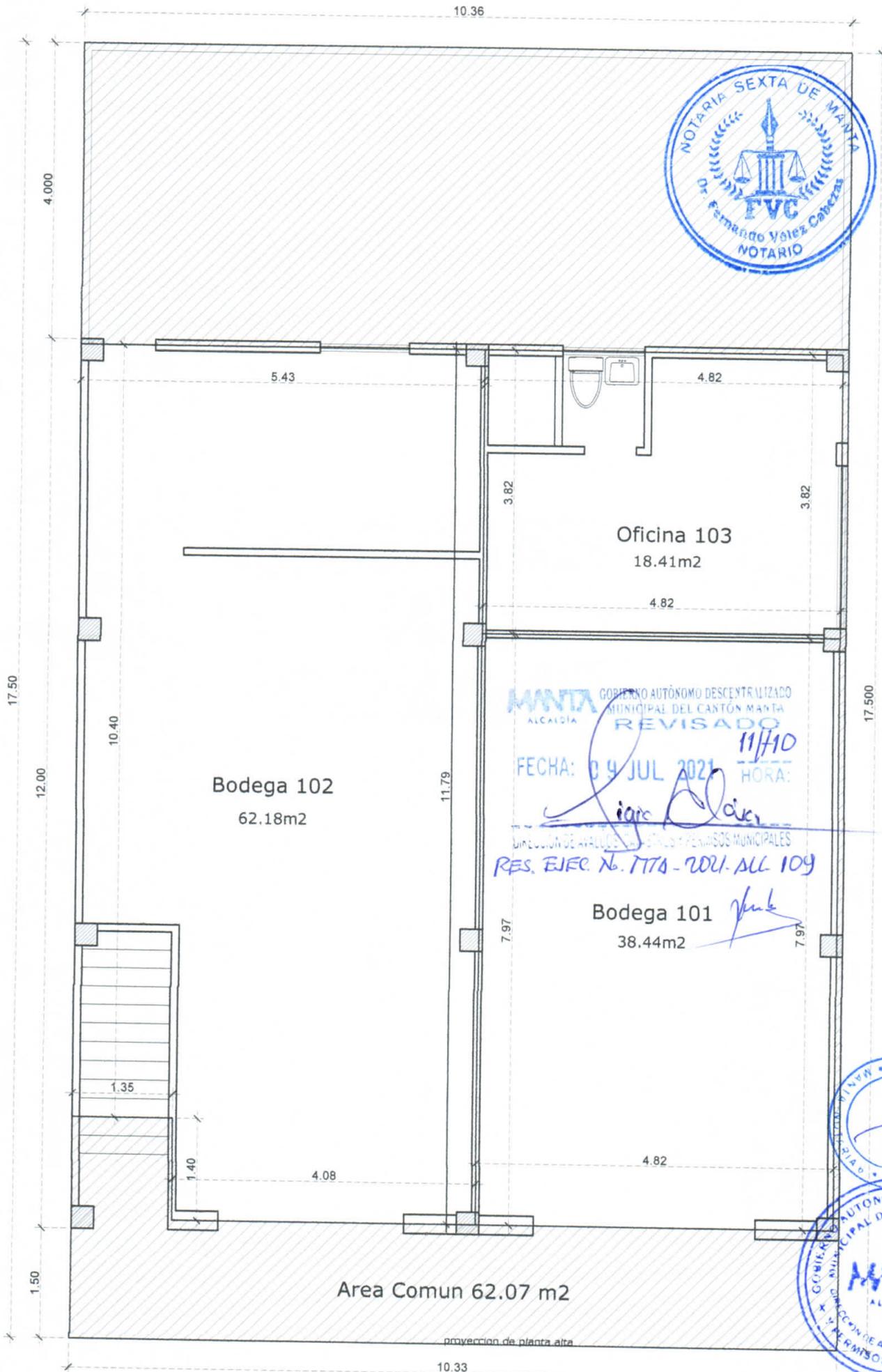
DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PRES. EJEC. No. 1778-2021-ALC-10

[Signature]



**ESPACIO
EN
BLANCO**



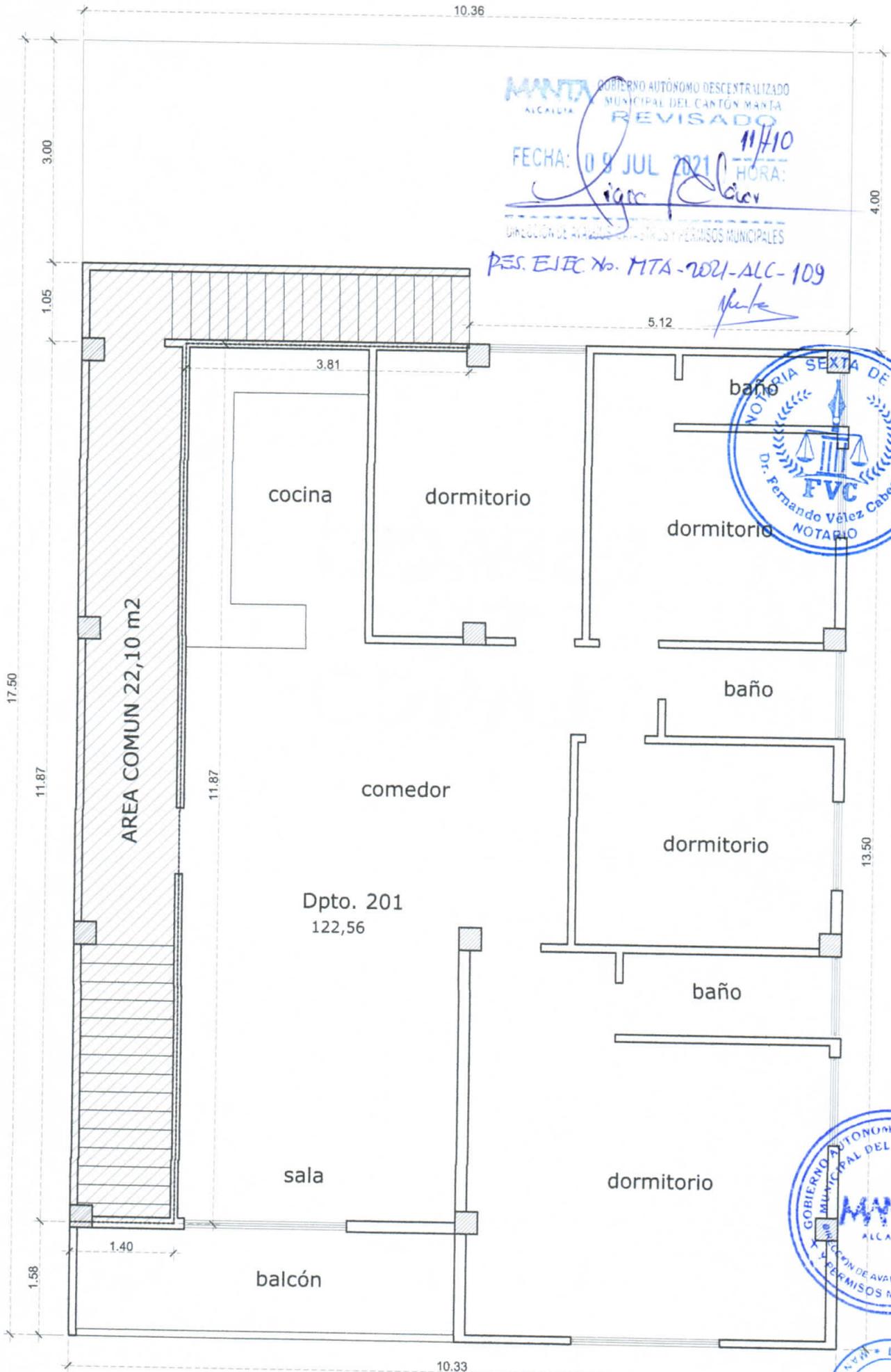


MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 ALCALDÍA REVISADO
 FECHA: 09 JUL 2021 HORA: 11/10
[Signature]
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. N.º 177A - 2021 - ALL 109



Planta Baia
 Escala 1/75

**ESPACIO
> EN <
BLANCO**



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 09 JUL 2021 HORA: 11:10
[Signature]

DIRECCIÓN DE AVALES, CONTRATOS Y PERMISOS MUNICIPALES

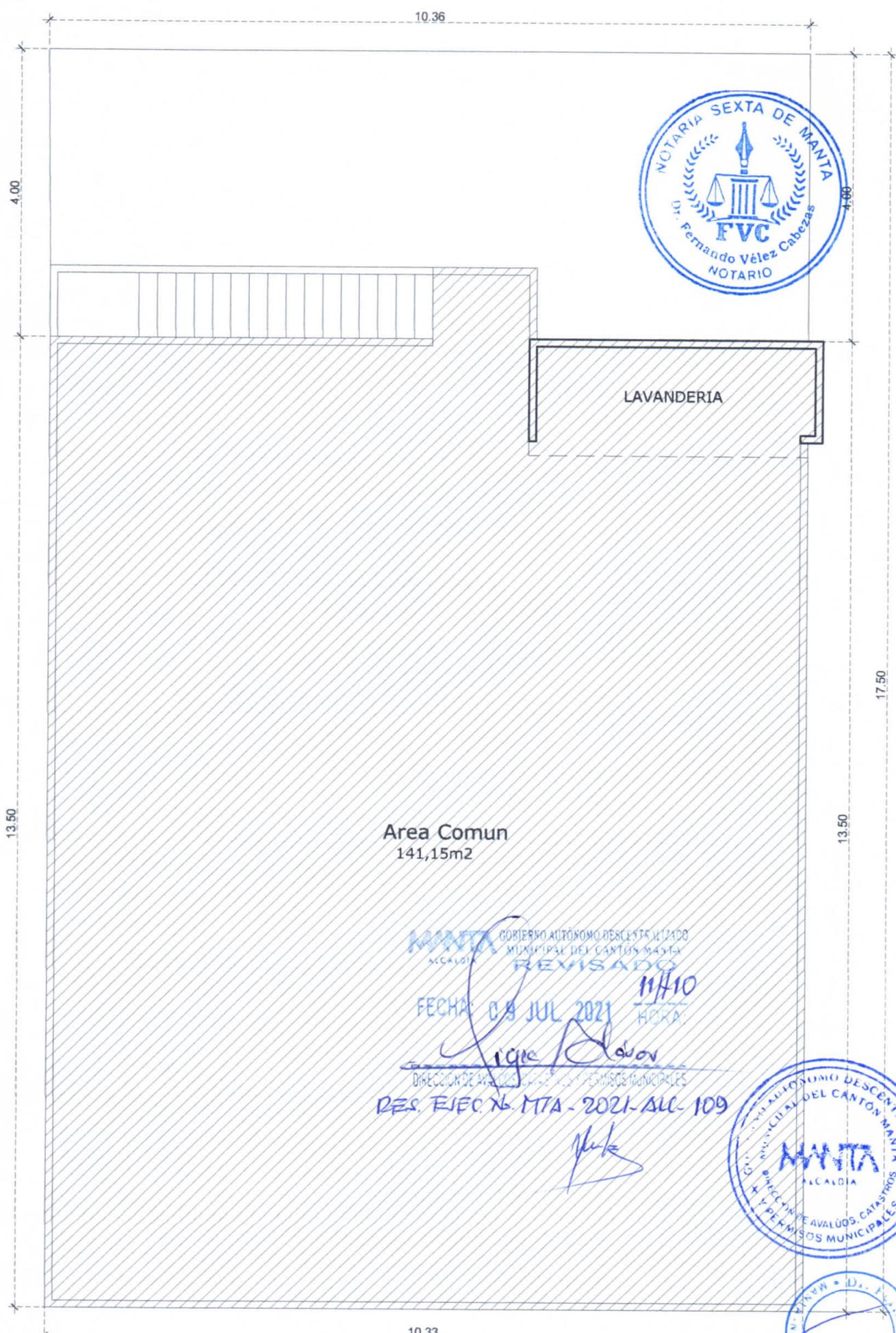
RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-109
[Signature]



Planta Alta

Escala 1/75

**ESPACIO
EN
BLANCO**



LAVANDERIA

Area Comun
141,15m²

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 08 JUL 2021 HORA: 11:10

[Signature]
DIRECCIÓN DE ASesoría TÉCNICA Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. FIEC N.º MTA - 2021 - ALI - 109



Planta Terraza
Escala 1/75

ESPACIO
EN
BLANCO

Propiedad Alexandra Figueroa Flores



Prop. Horizontal
Tobias



Prop. Horizontal
Estelita

Calle Peatonal



Calle pública paralela a la via
Manta - Portoviejo

Implantación
Escala 1/75



Ubicación

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO

FECHA: 09 JUL 2021

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PRECIOS MUNICIPALES

RES. ESEC. No. TTA-2021-SLC-109



[Handwritten signature]

**ESPACIO
EN
BLANCO**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales,
2 se procedió en unidad de acto. **DOY FE.-**

3
4 *[Handwritten signature]*

6 **GONZALO ALBERTO FIGUEROA FLORES**

7 **C.C.No. 130739709-9**

11 **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**
12 **NOTARIO SEXTO DEL CANTON MANTA**



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

20 Manta, a 27 de julio, 2021

21 *Dr. Fernando Vélez Cabezas*
22 **NOTARIA SEXTA**



23 El nota...



**ESPACIO
EN
BLANCO**

EDIFICIO GOALFI

| CÓDIGO CATASTRAL | AMBIENTE |
|------------------|------------------|
| 3146041001 | BODEGA 101 |
| 3146041002 | BODEGA 102 |
| 3146041003 | OFICINA 103 |
| 3146041004 | DEPARTAMENTO 201 |

EL CÓDIGO 3146041000 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 04 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.

MANTA, AGOSTO 06/2021



