



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Tel: 053 702602

www.registromanta.gob.ec



Acta de Inscripción

Registro de: PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 9

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 2259

Periodo: 2020

Fecha de Repertorio: viernes, 28 de agosto de 2020

1.- Fecha de Inscripción: viernes, 28 de agosto de 2020 17:03

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO RECTIFICANTE					
Natural	0502149248	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1802162378	SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de agosto de 2020

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara: Plazo:

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

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1332608000	10/02/2014 0:00:00	44563	252,10 m2	LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Un lote de terreno, ubicado en la Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH, de la Parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí, signado con el Lote Número Cero Siete de la Manzana X, cuyos linderos y medidas son las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE (Sur): Doce metros y lindera con calle Petral. POR ATRÁS: (Norte): Doce metros y lindera con el lote número Cero Dos. POR EL COSTADO DERECHO (Oeste): Veintiún metros un centímetros y lindera con el lote Número Cero Uno. POR EL COSTADO IZQUIERDO (Este): Veintiún metros un centímetros y lindera con el lote número Cero Seis. Con un área Total: DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (252,10m2).

Dirección del Bien: Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH

Superficie del Bien: 252,10 m2

Solvencia: EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE GRAVAMEN.

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1332608001	30/08/2020 13:43:34	74145		DEPARTAMENT	Urbano O 001

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 001.-Ubicado en la Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH "CONDOMINIO CASA ADENTRO" de la parroquia y Cantón Manta.

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería, tres dormitorios, dos baños y un útil, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 101 en 113.19 m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 113.19 m2

Por el norte lindera con patio del mismo en 13.60m.

Por el sur: lindera con patio 101, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 1.05m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 3.00m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Sur en 2.40m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 0.20m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 0.20m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 3.90m.

Por el este: lindera con patio del mismo y parte del patio 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.30m, desde este punto con ángulo 270° hacia el Este en 0.60m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Sur en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Este en 0.90m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Sur en 4.40.

Por el oeste: lindera con área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.90m desde este punto con ángulo 90° hacia el Este en 1.40m., desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 3.60m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Este en 0.10m, desde

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 9

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 2259

Periodo: 2020

Fecha de Repertorio: viernes, 28 de agosto de 2020

este punto con ángulo de 270° hacia el Sur en 1.30m.

Área: 113.19 m2.

PATIO – DEPARTAMENTO P.B. 001

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 49.62 m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 49.62 m2

Por el norte lindera con lote 01 en 17.21m.

Por el sur: lindera con Departamento 001 y parte de Patio 101, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.35m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Norte en 3.20m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 0.90m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 0.60m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 3.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 13.60m.

Por el este: lindera con lote 02 en 9.30m.

Por el oeste: lindera con área comunal, en 1.50m.

Área: 49.62 m2.

Dirección del Bien: DEPARTAMENTO 001 + PATIO DPTO 001 CONDOMINIO CASA ADENTRO

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1332608002	30/08/2020 14:11:59	74146		ESTACIONAMIE NTO	Urbano

Linderos Registrales:

ESTACIONAMIENTO 001.- Ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach Condominio CASA ADENTRO Parroquia y Cantón Manta.

Consta de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11.06 m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 11.06 m2

Por el norte lindera con área comunal y parte de Departamento 001 en 4.55m.

Por el sur: lindera con estacionamiento 101 en 4.50m.

Por el este: lindera con área comunal en 2.45m.

Por el oeste: lindera con calle Petral (acera) en 2.45m.

Área: 11.06 m2.

Dirección del Bien: ESTACIONAMIENTO 001 Ubicado en la Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH Condominio CASA ADENTRO

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1332608003	30/08/2020 14:23:32	74147		ESTACIONAMIE NTO	Urbano

Linderos Registrales:

3.1.4.- ESTACIONAMIENTO 101.- Ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach. Condominio CASA ADENTRO.- Parroquia y Cantón Manta.

Consta de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 10.89 m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 10.89 m2

Por el norte lindera con estacionamiento 001 en 4.50m.

Por el sur: lindera con área comunal en 4.40m.

Por el este: lindera con área comunal en 2.45m.

Por el oeste: lindera con calle Petral (acera) en 2.45m.

Área: 10.89 m2.

Dirección del Bien: ESTACIONAMIENTO 101 Ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach. Condominio CASA ADENTRO

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1332608004	30/08/2020 14:30:03	74148		DEPARTAMENT O	Urbano



Registro de: PROPIEDADES HORIZONTALES

Número de Tomo:

Número de Inscripción: 9

Número de Repertorio: 2259

Fecha de Repertorio: viernes, 28 de agosto de 2020

Naturaleza Acto: RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

Folio Inicial: 0

Folio Final: 0

Periodo: 2020

Linderos Registrales:

PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 101.- Ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach. Condominio CASA ADENTRO. Parroquia y Cantón Manta.

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería, tres dormitorios, dos baños y balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta condominio en 121.12 m²

Por abajo: lindera con Departamento 001 en 121.12 m²

Por el norte lindera con vacío hacia Patio 001 en 13.60m.

Por el sur: lindera con escalera, vacío hacia Patio 101 y área comunal, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Norte en 2.40m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 2.70m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Sur en 2.40m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 1.50m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 0.20m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 3.90m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 1.70m.

Por el este: lindera con vacío hacia patio 001 y parte del patio 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.30m, desde este punto con ángulo 270° hacia el Este en 0.60m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Sur en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Este en 0.90m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Sur en 4.40.

Por el oeste: lindera con vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.50m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 0.20m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 4.00m.

Área: 121.12 m².

PATIO - DEPARTAMENTO P.A. 101

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 24.20 m²

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 24.20 m²

Por el norte lindera con Departamento 001 y parte del Patio 001, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.35m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 1.20m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 1.05m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 1.70m.

Por el sur: lindera con lote 06 en 10.65m.

Por el oeste: lindera con área comunal, en 3.90m.

Área: 24.20 m².

Dirección del Bien: DEPARTAMENTO PA. 101 + PATIO DEPTO P.A.101 Ubicado en el CONDOMINIO CASA ADENTRO.

5.- Observaciones:

*RECTIFICATORIA DE LA CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "CASA ADENTRO"

Los cónyuges señores Eduardo Enrique Serrano Balcazar y Paulina Elizabeth Vizcete Flores, han tenido a bien solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, y Rectificar, la autorización para someter a la CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el bien inmueble descrito se encuentra con un código catastral número 1-33-26-08-000 (código correcto del inmueble) en la parte inicial de la cláusula segunda del presente instrumento público, ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach, de la parroquia Manta Cantón Manta provincia de Manabí, signado con el lote número Cero Siete de la Manzana X dentro del que existe una edificación que se compone de un bloque individual de él se proyecta dos departamentos individuales, que se compone o distribuye: PLANTA BAJA Departamento Cero Cero Uno (001), con un área total de construcción de: Cientos trece metros cuadrados con diecinueve centímetros (113.19m²); PATIO CERO CERO UNO (001) con un área total de Cuarenta y nueve metros cuadrados con sesenta y dos centímetros (49.62m²). ESTACIONAMIENTO Cero Cero Uno (001) con un área total de Once metros cuadrados con seis centímetros (11.06m²). ESTACIONAMIENTO Ciento Uno (101). Con un área total de Diez metros cuadrados con ochenta y nueve centímetros (10.89m²) PLANTA ALTA Departamento Ciento Uno (101) con una área total de construcción de ciento veintiún metros cuadrados con doce centímetros (121.12m²). PATIO CIENTO UNO (101) Con una área total de Veinticuatro metros cuadrados con veinte centímetros (24.20m²) y de conformidad con la Resolución Ejecutiva MTA-2020-ALC-031, de fecha veintisiete de febrero del 2020, suscrita por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, Procedió a Rectificar la Resolución Ejecutiva N° MTA-2019-ALC-068 de fecha 02 Agosto del 2019 de Aprobación de la Propiedad Horizontal del Condominio "CASA ADENTRO" Y en donde dice " N° 1-33-26-01-00" DEBERÁ DECIR " 1-33-26-08-000" . En lo demás estese a lo dispuestos en la mencionada resolución. Inmueble Ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach, de la Parroquia Manta del Cantón Manta.



Escaneó el certificado digital en:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

Lo Certifico:

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad



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: 2020

Número de Inscripción:

9

Número de Repertorio:

2259

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 ocho de Agosto de Dos Mil Veinte queda inscrito el acto o contrato de RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 9 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0502149248	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	PROPIETARIO RECTIFICANTE
1802162378	SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE	PROPIETARIO RECTIFICANTE

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	1332608004	74148	RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTACIONAMIENTO	1332608003	74147	RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTACIONAMIENTO	1332608002	74146	RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 001	1332608001	74145	RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1332608000	44563	RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 28-ago./2020

Usuario: juana_espinales

Revision / Inscripción por: JUANA MONSERRATE ESPINALES SORNOZA



Presado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

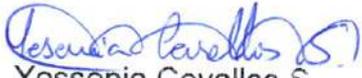
MANTA, lunes, 31 de agosto de 2020

CONDominio CASA ADEntRO

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1332608001	DEPARTAMENTO PB.001+PATIO DPTO.001
1332608002	ESTACIONAMIENTO 001
1332608003	ESTACIONAMIENTO 101
1332608004	DEPARTAMENTO PA.101+PATIO DPTO.PA.101

EL CÓDIGO 1332608000 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 12/2020





Factura: 002-003-000016257



20201308006P01343

NOTARIO(A) SUPLENTE ESDRINA MARICELA ZAMBRANO MENDOZA
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
EXTRACTO



Escritura N°:		20201308006P01343					
ACTO O CONTRATO:							
ACLARATORIA, AMPLIATORIA, MODIFICATORIA, RECTIFICATORIA O RATIFICATORIA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		6 DE AGOSTO DEL 2020, (11:39)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1802162378	ECUATORIA NA	COMPARECIEN TE	
Natural	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0502149248	ECUATORIA NA	COMPARECIEN TE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) SUPLENTE ESDRINA MARICELA ZAMBRANO MENDOZA
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA
AP: 03571-DP13-2020-KP



ESPACIO
EN
BLANCO

ESPACIO
EN
BLANCO



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...rio

2 ESCRITURA No. 20201308006P01343

3 FACTURA No. 002-003-0000016257

4

5 ESCRITURA DE RECTIFICATORIA DE LA CONSTITUCION DE PROPIEDAD
6 HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "CASA ADENTRO"

7 QUE OTORGAN:

8 LOS CONYUGES SEÑORES EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR Y
9 PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES

10 CUANTIA: INDETERMINADA

11 DI: DOS COPIAS

12

13 // JJMC //

14

15 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta,
16 Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día JUEVES

17 SEIS DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE, ante mí, ABOGADA
18 ESDRINA MARICELA ZAMBRANO MENDOZA, NOTARIA

19 SUPLENTE SEXTA DEL CANTÓN MANTA EN RAZÓN DE LA ACCIÓN
20 DE PERSONAL 03571-DP13-2020-KP, comparecen los cónyuges

21 señores EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR y PAULINA
22 ELIZABETH VIZUETE FLORES, de estado civil casados entre sí,

23 ambos por sus propios y personales derechos y por los que les
24 corresponde la sociedad conyugal que tienen formada; a quienes

25 de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de
26 ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas

27 agregó a esta escritura.- Los comparecientes son de nacionalidad
28 ecuatoriana, mayores de edad, y domiciliados en esta ciudad de





1 Manta; Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el
2 Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como
3 examinados que fueron en forma aislada y separada, de que
4 comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de
5 **RECTIFICATORIA DE LA CONSTITUCION DE PROPIEDAD**
6 **HORIZONTAL**, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni
7 promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública el
8 texto de la minuta que me presentan, cuyo tenor literario es
9 como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** Dígnese incluir en el Registro
10 de Escrituras Públicas a su cargo, una de **RECTIFICATORIA DE**
11 **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, contenida en las
12 siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-**
13 Comparecen, otorgan y suscriben la presente Escritura Pública de
14 **RECTIFICATORIA DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD**
15 **HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "CASA ADENTRO"**, libre y
16 voluntariamente los cónyuges señores **EDUARDO ENRIQUE**
17 **SERRANO BALCAZAR** y **PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES**,
18 de estado civil casados entre sí, con cédulas de ciudadanía
19 números **UNO, OCHO, CERO, DOS, UNO, SEIS, DOS, TRES,**
20 **SIETE** guión **OCHO (180216237-8)**, y **CERO, CINCO, CERO, DOS,**
21 **UNO, CUATRO, NUEVE, DOS, CUATRO** guión **OCHO (050214924-**
22 **8)** en su orden respectivamente, ambos por sus propios y
23 personales derechos y por los que les corresponde de la sociedad
24 conyugal que mantienen formada, ambos con suficiente capacidad
25 legal para contratar y obligarse.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**
26 Los cónyuges señores **Eduardo Enrique Serrano Balcázar** y
27 **Paulina Elizabeth Vizquete Flores**, son legítimos dueños y
28 propietarios de un bien inmueble, lote de terreno, ubicado en la



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

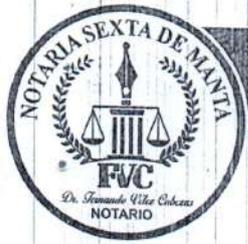


1 Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH, de la Parroquia Manta,
2 cantón Manta, Provincia de Manabí, signado con el Lote Número
3 Cero Siete de la Manzana X, cuyos linderos y medidas son las
4 siguientes: POR EL FRENTE (SUR): Doce metros y lindera con
5 calle Petral. POR ATRÁS (NORTE): Doce metros y lindera con el
6 lote número Cero Dos; POR EL COSTADO DERECHO (OESTE):
7 Veintiún metros un centímetros y lindera con el lote Número Cero
8 Uno. POR EL COSTADO IZQUIERDO (ESTE): Veintiún metros un
9 centímetros y lindera con el lote Número Cero Seis. Con un área
10 Total: DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS
11 CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS (252,10m²), dicho bien
12 inmueble lo adquirieron mediante venta que les realizara la
13 compañía Promotores de Confianza S.A. Promdeconsa,
14 debidamente representada por su gerente general señora
15 Economista Jazmín Tatiana Pacheco Mendoza, mediante Escritura
16 Pública de Compraventa autorizada por la Notaría Pública Tercera
17 del cantón Manta el veintisiete de Febrero del año dos mil
18 catorce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón
19 Manta el dieciocho de Marzo del año dos mil catorce. Con fecha
20 veintinueve de Abril del año dos mil quince se encuentra inscrita
21 en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la Escritura
22 Pública de Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar celebrada
23 entre los cónyuges señores Eduardo Enrique Serrano Balcázar y
24 Paulina Elizabeth Vizuite Flores como deudores hipotecarios y el
25 calidad de acreedor hipotecario Banco de la Producción S.A.
26 Produbanco, autorizada por la Notaria Pública Cuarta del cantón
27 Manta el dieciséis de Abril del año dos mil quince. Posteriormente
28 con fecha veintiséis de Julio del año dos mil diecinueve se





1 encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón
2 Manta, la Escritura Pública de Cancelación de Hipoteca Abierta y
3 Prohibición de Enajenar celebrada entre los cónyuges señores
4 Eduardo Enrique Serrano Balcázar y Paulina Elizabeth Vizquete
5 Flores como deudores hipotecarios y el calidad de acreedor
6 hipotecario Banco de la Producción S.A. Produbanco, autorizada
7 por la Notaría Pública Sexta del cantón Manta el veinticinco de
8 Julio del año dos mil diecinueve. Y demás antecedentes de
9 dominio constantes el certificado de solvencia conferido por el
10 Registro de la Propiedad del cantón Manta que se adjunta para
11 que conste como documento habilitante. Con fecha 07 de
12 noviembre del 2019 se encuentra protocolizada la escritura de
13 Constitución de Propiedad Horizontal con Resolución Ejecutiva
14 número MTA-2019-ALC-068 de fecha 02 de Agosto del 2019.-
15 **TERCERA: RECTIFICATORIA DE CONSTITUCION DE**
16 **PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "CASA**
17 **ADENTRO".-** Con los antecedentes anotados y por el derecho
18 que tienen los cónyuges señores Eduardo Enrique Serrano
19 Balcázar y Paulina Elizabeth Vizquete Flores, han tenido a bien
20 solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del
21 cantón Manta, y **RECTIFICAR**, la autorización para someter a la
22 **CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**,
23 el bien inmueble descrito se encuentra con un código catastral
24 número 1-33-26-08-000 (código correcto del inmueble) en la parte
25 inicial de la cláusula segunda del presente instrumento público,
26 ubicado en la Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH, de la
27 Parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí, signado con
28 el Lote Número Cero Siete de la Manzana X, dentro del que existe

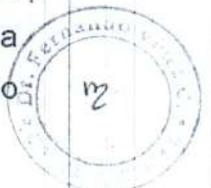


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 una edificación que se compone de un bloque individual de el se
2 proyecta dos departamentos individuales, que se componen o
3 distribuyen como a continuación se describe: Planta Baja,
4 **DEPARTAMENTO CERO CERO UNO (001)**, con un área total de
5 construcción de: Ciento trece metros cuadrados con diecinueve
6 centímetros (113.19m²); **PATIO CERO CERO UNO (001)**, con un
7 área total de: Cuarenta y nueve metros cuadrados con sesenta y
8 dos centímetros (49.62m²); **ESTACIONAMIENTO CERO CERO**
9 **UNO (001)**, con un área total de: Once metros cuadrados con seis
10 centímetros (11.06m²); **ESTACIONAMIENTO CIENTO UNO (101)**,
11 con un área total de: Diez metros cuadrados con ochenta y nueve
12 centímetros (10.89m²); Planta Alta, **DEPARTAMENTO CIENTO**
13 **UNO (101)**, con un área total de construcción de: Ciento veintiún
14 metros cuadrados con doce centímetros (121,12m²); **PATIO**
15 **CIENTO UNO (101)**, con un área total de: Veinticuatro metros
16 cuadrados con veinte centímetros (24.20m²) y, de conformidad con
17 la Resolución Ejecutiva MTA-2020-ALC-031, de fecha veintisiete de
18 Febrero del año dos mil veinte, suscrita por el Alcalde del Gobierno
19 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, el señor
20 Abogado Agustín Intriago Quijano, procedió a **RECTIFICAR** la
21 Resolución Ejecutiva N° MTA-2019-ALC-068 de fecha 02 de
22 Agosto del 2019, de Aprobación de la Propiedad Horizontal del
23 Condominio "CASA ADENTRO"; y, en donde dice "N°1-33-26-01-00"
24 **deberá decir "1-33-26-08-000"**. En lo demás estese a lo dispuesto
25 en la mencionada resolución. Inmueble ubicado en la Urbanización
26 **ALTOS DE MANTA BEACH**, de la Parroquia Manta, cantón Manta,
27 Provincia de Manabí, signado con el Lote Número Cero Siete de la
28 Manzana X, adjuntándose dicha resolución al presente instrumento





1 público para que conste como documento habilitante, y de
2 conformidad con el estudio de propiedad horizontal donde se
3 encuentran las especificaciones técnicas, medidas, linderos, áreas
4 totales y particulares de cada uno de los departamentos, patios,
5 estacionamientos, área del terreno, área de construcción, área neta
6 vendible, alícuotas, cuotas de área común, cuotas de terreno,
7 datos generales, descripción general del condominio, cuadro de
8 áreas por plantas, cuadro de cálculos de área y alícuota,
9 Reglamento Interno del Condominio debidamente firmado por su
10 responsable técnico y los Planos de la referida edificación que se
11 acompañan a este contrato para que sean protocolizados.-
12 **CUARTA: CUANTIA.-** La cuantía del presente Contrato por su
13 naturaleza, es Indeterminada.- **QUINTA: ACEPTACION.-** Los
14 comparecientes los cónyuges señores Eduardo Enrique Serrano
15 Balcázar y Paulina Elizabeth Vizuete Flores, manifiestan que
16 aceptan el contenido del presente contrato, por convenir a sus
17 intereses y estar de acuerdo con todo lo estipulado.- **SEXTA:**
18 **INSCRIPCION.-** Los comparecientes los cónyuges señores Eduardo
19 Enrique Serrano Balcázar y Paulina Elizabeth Vizuete Flores,
20 quedan facultados para que soliciten la inscripción del presente
21 contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.-
22 **SEPTIMA: LA DE ESTILO.-** Usted Señor Notario se servirá
23 agregar las demás formalidades de estilo para la plena validez del
24 presente instrumento. (Firmado) **Abogado RODRIGO CRESPO**
25 **ZAMBRANO, Matrícula Número Trece guion dos mil catorce**
26 **guion ochenta y siete del Foro Abogados de Manabí.-** Hasta
27 aquí la minuta que el compareciente la ratifica y complementada
28 con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



E. S.

Número único de identificación: 1802162378

Nombres del ciudadano: SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ

Fecha de nacimiento: 1 DE SEPTIEMBRE DE 1971

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: CONSTRUCTOR

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH

Fecha de Matrimonio: 8 DE DICIEMBRE DE 1994

Nombres del padre: SERRANO HERRERA CESAR ENRIQUE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: BALCAZAR CEVALLOS CARMEN ANUNCIATA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE DICIEMBRE DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE AGOSTO DE 2020

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

N° de certificado: 203-330-05129



203-330-05129

Vicente Taiano G.

Ldo. Vicente Taiano G.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y EMIGRACION

CIUDADANIA

050214924-8

VIZUETE FLORES
PAULINA ELIZABETH

COTOPAXI
SALCEDO
SAN MIGUEL DE SALCEDO
1976-04-06
NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
EDUARDO ENRIQUE
SERRANO BALCAZAR



SUPERIOR

LICENCIADA

V4443V4442

VIZUETE VALVERDE MARCO RODRIGO

FLORES SANCHEZ ANA MARIA ELVIRA

MANTA

2019-07-04

2028-07-04



CERTIFICADO DE VOTACION

0030 F

0030 - 161

0502149248

VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH



PROVINCIA MANABI

CANTON MANTA

CIRCUNSCRIPCION 2

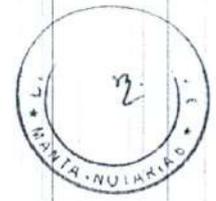
PARROQUIA ELOY ALFARO

SECTOR 1

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 01 fojas útiles.

Manta,

Abg. Maricela Zambrano
Notaria Sexta Suplente
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Numero único de identificación: 0502149248

Nombres del ciudadano: VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/COTOPAXI/SALCEDO/SAN MIGUEL

Fecha de nacimiento: 6 DE ABRIL DE 1976

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE

Fecha de Matrimonio: 8 DE DICIEMBRE DE 1994

Nombres del padre: VIZUETE VALVERDE MARCO RODRIGO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: FLORES SANCHEZ ANA MARIA ELVIRA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 4 DE JULIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE AGOSTO DE 2020

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



Paulina Vizúete Flores

N° de certificado: 206-330-05057



206-330-05057

Vicente Taiano G.

Lcdo. Vicente Taiano G.

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





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Ficha Registral-Bien Inmueble

44563

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20003169
Certifico hasta el día 2020-07-10:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1332608000
Fecha de Apertura: lunes, 10 febrero 2014
Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES:

Un lote de terreno, ubicado en la Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH, de la Parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí, signado con el Lote Número Cero Siete de la Manzana X, cuyos linderos y medidas son las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE (Sur): Doce metros y lindera con calle Petral. POR ATRÁS: (Norte): Doce metros y lindera con el lote número Cero Dos. POR EL COSTADO DERECHO (Oeste): Veintiún metros un centímetros y lindera con el lote número Cero Uno. POR EL COSTADO IZQUIERDO (Este): Veintiún metros un centímetros y lindera con el lote número Cero Seis. Con un área Total: DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (252,10m2).

SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	CONSTITUCION DE COMPAÑIA	2391 viernes, 29 agosto 2008	3433	34363
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	1716 jueves, 11 junio 2009	28021	28037
PLANOS	PLANO DE TERRENOS	31 viernes, 06 noviembre 2009	505	521
PLANOS	REDISEÑO DE MANZANA	1 martes, 04 enero 2011	2	22
PLANOS	REDISEÑO DE LOTES	6 miércoles, 29 enero 2014	152	173
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1564 martes, 18 marzo 2014	30083	30106
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	586 miércoles, 29 abril 2015	11769	11796
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR	884 viernes, 26 julio 2019	29381	29395

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 29 agosto 2008

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA NOVENA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 julio 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Constitucion de Compañia. La Corporacion Inmobiliaria de la Costa Corpcoستا SA., representada por Ing.Guido Carranza Acosta Comparece el Sr. Ing.Bismark Beirun Cedeño Mendoza.Terrenos ubicados en la via Manta a San Mateo, sector Barbasquillos. Primer lote que mide CientoSetenta

Número de Inscripción : 2391

Folio Inicial: 3433

Número de Repertorio: 4699

Folio Final : 3433





mil seiscientos sesenta y cinco metros con veintidos centímetros. Y el Segundo lote que mide Ocho mil metros cuadrados (8.000,M2).

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PORTANTE	CORPORACION INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
RAZÓN SOCIAL	PROMOTORES DE CONFIANZA S.A.- PROMDECONSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**
[3] COMPRA VENTA

Inscrito el: **jueves, 11 junio 2009**

Nombre del Cantón: **MANTA**

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

Cantón Notaría: **MANTA**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 15 mayo 2009**

Fecha Resolución:

Observaciones:

Contrato de Subdivisión y Unificación de Lotes de terrenos. Subdivisión. Se procede a subdividir el segundo lote de terreno descrito en los antecedentes, quedando dividido en dos cuerpos de terrenos. Realizada la subdivisión se procede a unificar el primer cuerpo de terreno descrito en la cláusula tercera del presente instrumento con el primer lote de terreno de la Clausula Segunda del presente instrumento.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPANIA PROMOTORES DE CONFIANZA S.A. PROMDECONSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : **PLANOS**
[3] PLANOS

Inscrito el: **viernes, 06 noviembre 2009**

Nombre del Cantón: **MANTA**

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

Cantón Notaría: **MANTA**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 11 septiembre 2009**

Fecha Resolución:

Observaciones:

Acta Entrega Recepcion. Constitución de Planos Urbanización Altos de Manta Beach, la Compañía Promotors de Confianza S.A. Promdeconsa comparece ante la Ilustre Municipalidad de Manta, a efectos de entregar áreas comunales, áreas verdes y en garantías. Área verde No. 01. 2.008,26 M2. Área Verde No. 2. 995,12 M2. Área Verde No. 3 1-085.61M2. Área verde No. 04 920,62 M2. Área Verde No. 5 744.64 M2. Área Verde No. 6 365.13 M2. Áreas en Garantía Mz. P. 3.637,0715.M2 Mz. U 2.299,4658M2. Mz. V 4.389,7696M2. Mz. W 3.040,2707 M2. Mz. X 2.546,56M2. Mz. Y 2.976,3240 M2. Mz. Z. 3.176,9475M2. Área total 22.195,3147 M2. Con fecha Junio 2 del 2010, se encuentra Oficio recibido en la que libera de Garantía, el macro lote "V" de la Urbanización Altos de Manta Beach. Of. No. 029-PSM.LRG. Junio 10, del 2010 Ilustre Municipalidad de Manta. Con fecha Julio 27 del 2010, se encuentra Oficio recibido en la que levantan las garantías de los lotes signado como macro lote U. 2.229,4658 M2. Macro lote "W" 3.040.2707 M2, y Macro Lote "X" 2.675.4658M2. cuyas áreas suman 8.015.2021M2. De acuerdo a la comunicación presentada por los representantes de la Urbanización Altos de Manta Beach, requieren canjear estos macros lotes con tres (3) lotes (con un total de 9.157,1500M2, signados como Macro Lote "N" 2.943.4700M2. Macro lote N 3.343.5100M2, y Macro lote "O" 2.870.1700 M2. Justificando que el área cedida en reemplazo 9.157,1500M2, es equivalente la inicialmente dejada en garantía 8.015.2021M2, y cuando en cuenta que no se han realizado ventas de las mismas se considera factible llegar a cabo el Canje de Macros lotes o manzanas. Of. No. 031. PSM LRG. Junio 4.- 2.010. Con fecha Marzo 29 del 2012, se encuentra Oficio recibido, No. 155-ALC. M. JEB., de 29 de Marzo del 2012, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en la que liberan de las Garantías, 2 lotes que sumados dan un total de 6.213.69 M2, signados como Macro Lote N, con un área de 3.349.51 M2, y el Macro Lote O con un área de 2.865,17M2, a cambio dejarían en garantía tres lotes cuya área total es 6.567,33 M2, signados como Macro Lote S, con un área de 2.453,94 M2, Macro Lote T con un área de 1.650,39 M2, y Lote No. 09 de la Mz. A con un área de 374,80 m2. Con fecha 29 de Septiembre del 2011, se encuentra oficio recibido No. 031-ALC.M. JEB. de 26 de Septiembre del 2011, en la que se procede a liberar los macros lotes N y P de la Urbanización Altos de Manta Beach, dejando un área de 6.580,5415M2, por lo que es factible liberar un 6.6294% de la cavidad de 22,36% correspondientes a los macros lotes N y P. Con fecha Julio 04 del 2012, se encuentra oficio recibido por El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en la que se proceden a liberar los Macro lotes " S y T", de la Urbanización Altos de Manta Beach, Oficio No. 333-ALC-M-JEB. de fecha Manta, 2 de Julio del 2012. Con fecha 22 de Diciembre del 2014 se encuentra Oficio recibido, enviado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en el que proceden a liberar los lotes " Y " " Z " y G9 de la manzana A de la Urbanización Altos de Manta Beach. Según oficio N. 019-DGJ-G-2014 de fecha Manta 12 de Diciembre del 2014.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad



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

PROPIETARIO COMPAÑIA PROMOTORES DE CONFIANZA S.A.
PROMDECONSA
URBANIZACIÓN URBANIZACION ALTOS DE MANTA BEACH

NO DEFINIDO
NO DEFINIDO

MANTA
MANTA



Registro de : PLANOS
[4 / 8] PLANOS

Inscrito el: martes, 04 enero 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 noviembre 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Rediseño de lotes de la Urbanización Altos de Manta Beach Rediseño de los lotes : Lote V, Lote W, Lote X

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

Número de Inscripción : 1
Número de Repertorio: 29



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA PROMOTORES DE CONFIANZA S.A. PROMDECONSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS
[5 / 8] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 29 enero 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 diciembre 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

REDISEÑO DE LOTE de la Urbanización "Altos de Manta Beach".

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

Número de Inscripción : 6
Número de Repertorio: 793
Folio Inicial: 152
Folio Final : 152

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA PROMOTORES DE CONFIANZA S.A. PROMDECONSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[6 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 18 marzo 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 febrero 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un lote de terreno ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach de la parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí, signado con el lote numero cero siete de la manzana X.

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

Número de Inscripción : 1564
Número de Repertorio: 2415
Folio Inicial: 30083
Folio Final : 30083

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA PROMOTORES DE CONFIANZA S.A. PROMDECONSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[7 / 8] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: miércoles, 29 abril 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 abril 2015

Número de Inscripción : 586
Número de Repertorio: 3476
Folio Inicial: 11769
Folio Final : 11769





Fecha Resolución:

a- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR, En el lote de terreno número SIETE, de la manzana X, de la Urbanización ALTOS DE MANTA BEACH, de la parroquia Manta.

b- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Cualidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[03] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: viernes, 26 julio 2019

Nombre del Cantón: MANTA

Ciudad donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 25 julio 2019

Fecha Resolución:

a- Observaciones:

Cancelación de Hipoteca Abierta Prohibición de Enajenar sobre inmueble consistente en el lote de terreno No. Siete de la manzana X de la Urbanización Altos de Manta Beach de ésta Ciudad de Manta.

b- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Cualidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Tipo:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
FINANCIOS	3
Total Inscripciones>>	8

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

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

Emisado el 2020-07-10

Elaborado por Servicio en línea

Revisión de : LIMONGI VALENCIA MARIA GABRIELA

De acuerdo a la Orden de Trabajo: WEB-20003169 certifico hasta el día 2020-07-10, la Ficha Registral Número: 44563.

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



Código Seguro de Verificación (CVS)



Valido por 60 días. Expte que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Este documento está firmado electrónicamente

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP





Nº 072020-015879
Manta, viernes 10 julio 2020

**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 **SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE** con cédula de ciudadanía No. **1802162378.**

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

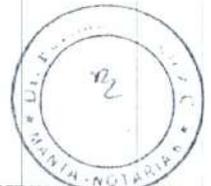
*Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 10 septiembre 2020*

Código Seguro de Verificación (CSV)



115901SGUW84D

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



Nº 072020-015878
Manta, viernes 10 julio 2020

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

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-33-26-08-000 perteneciente a SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE con C.C. 1802162378 Y VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH con C.C. 0502149248 ubicada en URBANIZACIÓN ALTOS DE MANTA BEACH MZ. X LOTE 07 BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$159,870.00 CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 09 agosto 2020

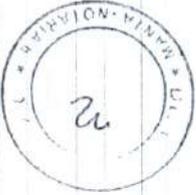


Código Seguro de Verificación (CSV)

115900N0N1YHZ



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**

Nº 072020-015867

Nº ELECTRÓNICO : 205192



Fecha: 2020-07-10

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: 1-33-26-08-000

Ubicado en: URBANIZACION ALTOS DE MANTA BEACH MZ. X LOTE 07

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 252.1 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1802162378	SERRANO BALCAZAR-EDUARDO ENRIQUE
0502149248	VIZUETE FLORES-PAULINA ELIZABETH

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 43,361.20

CONSTRUCCIÓN: 116,503.80

AVALÚO TOTAL: 159,870.00

SON: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA DÓLARES 00/100

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

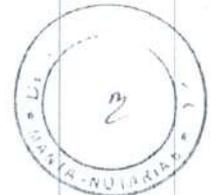
Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: lunes 10 agosto 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



1158895AW88XZ

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: 2020-07-10 10:54:52

2311 558 - 2311 471 - 2311 479

portalciudadano@manta.gob.ec

Calle 9 y Avenida 4ta

www.manta.gob.ec

**RESOLUCION EJECUTIVA
No. MTA-2020-ALC-031**

**AGUSTIN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA.**



CONSIDERANDO

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, en su 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, manda: *"El sector público comprende: 2.- Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"Las instituciones del Estado, sus organismos sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Teniendo el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, indica: *"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, expresa: *"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, expresa: *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: " ... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia,"*





observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;....".

- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán 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, expresa: "Le corresponde al Alcalde o alcaldesa; **h)** Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; **l)** Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...)"
- Que** el Art. 1.-Objeto.-"Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público".
- Que** el Art. 47 del Código Orgánico Administrativo, establece: "la máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley".
- 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. 110 del Código Orgánico Administrativo, determina: "Reglas generales de convalidación. El acto administrativo con vicios subsanables se considera convalidado cuando, previa rectificación de los vicios, conste en el expediente la declaración de la administración pública, en este sentido o por preclusión del derecho de impugnación".
- La convalidación se efectúa respecto del acto administrativo viciado íntegramente, por lo que no cabe la convalidación parcial.
- Producida la convalidación, los vicios del acto administrativo se entienden subsanados y no afectan la validez del procedimiento o del acto administrativo.
- La convalidación produce efectos retroactivos desde la fecha en que se expidió el acto originalmente viciado".





Que el Art. 112 del Código Orgánico Administrativo, señala: "Oportunidad para la declaración de convalidación. Cuando la convalidación tiene por objeto un acto administrativo, se puede efectuar, de oficio o a petición de la persona interesada, en el procedimiento de aclaración o con ocasión de la resolución de un recurso administrativo."

Que el Art. 113 del Código Orgánico Administrativo, establece: "Procedimiento para la declaración de convalidación e impugnación. Las actuaciones dispuestas para subsanar los vicios de un acto administrativo, se notifican a las personas interesadas en el procedimiento administrativo, para que puedan ejercer sus derechos. La convalidación se instrumenta mediante un acto administrativo que define el vicio y las actuaciones ejecutadas para subsanar el vicio".

Que, el Art. 133, manifiesta: "Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido pero si aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo".

Que mediante comunicación dirigida al Señor Alcalde, el Ab. Pedro German Palma lema, solicitó: "... autorizar a quien corresponda la modificación de la resolución de la Propiedad Horizontal "Casa Adentro" que por un error involuntario de tipeo se ha detallado la clave catastral No. 1-33-26-01-000 no siendo la correcta lo cual solicito se corrija la clave correcta que detalla a continuación 1-33-26-08-000. Trámite que solicito para poder para cerrar la escritura en el Registro de la Propiedad, ya que dicho problema proviene desde agosto del año 2019".

Que Mediante memorando MAT-DACPM-2020-286 del 11 de febrero del 2020, suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, informa: "Con fecha 7 de mayo de 2019 la anterior Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitió el oficio # 322-DPOT-JJZO el cual en su parte pertinente indica lo siguiente: "...el señor EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR (c.c. 180216237-8) es propietario del lote # 7 de la manzana X de la Urbanización Altos de Manta Beach, con clave catastral # 1-33-26-08-000 con un área de 252,10m2...", de acuerdo al oficio antes detallado y a la información que consta ingresada en el sistema Manta GIS, el código catastral de la propiedad del señor Eduardo Enrique Serrano Balcázar es 1-33-26-08-000. Con este antecedente lo solicitado por el Ab. Pedro Palma es factible".

Que mediante informe No. MTA-PS-2020-110-I de 26 de febrero del 2020, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "En





virtud de los antecedentes expuestos y la normativa legal invocada, esta Procuraduría Síndica recomienda ~~acoger~~ el informe el informe No. MAT-DACPM-2020-286-M de fecha 11 de febrero de 2020, suscrito por el señor Arq. José Félix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales. Por tanto, corresponde señor Alcalde mediante acto administrativo rectificar la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-068, del 02 de agosto del 2019, en el sentido que la clave catastral del Condominio "CASA ADENTRO" es 1-33-26-08-000. En consecuencia, donde dice: "N. °1-33-26-01-00" deberá decir: "1-33-26-08-000", con lo cual quedaría subsanado el error deslizado".

En virtud de lo expuesto, y, en usos de mis atribuciones legales, como máxima Autoridad Ejecutiva del GADM-Manta.

RESUELVO:

Artículo 1.- RECTIFICAR la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-068, del 02 de agosto del 2019, de Aprobación de la Propiedad Horizontal del Condominio "CASA ADENTRO"; y, en donde dice: "N. °1-33-26-01-00" **deberá decir** "1-33-26-08-000". En lo demás estese a lo dispuesto en la mencionada resolución.

Artículo 2.- La Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales: Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, Gestion Financiera y Procuraduría Síndica, a fin de que se realice el trámite correspondiente, considerando los informes técnico – jurídico que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintisiete días del mes de febrero del año dos mil veinte.

Agustín Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA



Elaborado por:	Ab. Oliver Fienco Pita
Aprobado por:	Ab. Iliana Gutiérrez

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 260 473 • E-mail: manta@manta.gob.ec
f @ manta.gob.ec



GADM MANTA



CONDominio CASA ADENTRO

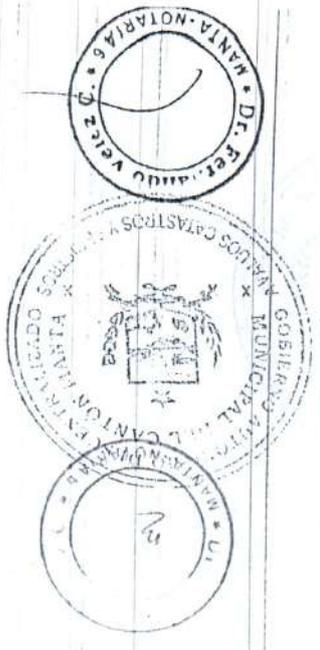
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



ABRIL - 2019

CONTENIDO

- 1. - Definición de términos
- 2. - Datos generales
- 3. - Especificaciones particulares de cada uno de los departamentos y estacionamientos
- 4. - Información para el proceso
- 5. - Cuadro de cálculo de áreas y alieutas
- 6. - Cuadro de distribución de gastos
- 7. - Reglamento interno



CONDominio CASA ADENTRO

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CASA ADENTRO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución de la vivienda, incluyendo el portal, escalera y terraza accesibles.

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 edificio, 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 de vivienda.

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

1.5.- ALICUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- El terreno en el que se encuentra implantado la vivienda con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas.
- La estructura o elementos resistentes de la vivienda.
- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan cada vivienda con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz



CONDOMINIO CASA ADETRO

- f) Las fachadas de la vivienda y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO:

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

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE y Sra. PAULINA ELIZABETH VIZUETA son propietarios del "CONDOMINIO CASA ADETRO", ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach, dentro del cual obtuvo el Permiso de Construcción Municipal No 159-5622-44279 emitido el 08 de agosto de 2014, condominio que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

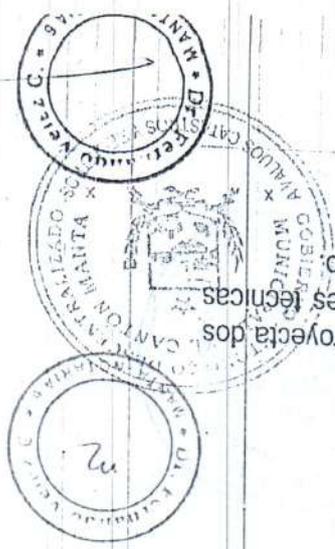
El terreno en el que se encuentra implantado el "CONDOMINIO CASA ADETRO" y que posee la clave catastral No 1382608000 se encuentra ubicado en la calle Petral, lote No 07 de la manzana "X" de la Urbanización Altos de Manta Beach de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Costado Derecho: (Este)	21.01 m.	-	Lindera con lote No 01
Costado Derecho: (Este)	21.01 m.	-	Lindera con lote No 02
Atras: (Norte)	12.00 m.	-	Lindera con calle Petral
Costado Derecho: (Este)	21.01 m.	-	Lindera con lote No 06
Costado Izquierdo: (Este)	21.01 m.	-	Lindera con lote No 06
Area	252.10 m ²		

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO:

El "CONDOMINIO CASA ADETRO" se compone de un bloque individual de el se proyecta dos departamentos individuales. Cada departamento tiene las siguientes especificaciones técnicas generales y que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CASA ADETRO



CONDominio CASA ADENTRO

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido con pintura de caucho interior y exterior.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Hormigón Armado
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO, ESTACIONAMIENTO, Y PATIO:

3.1.- PLANTA BAJA

3.1.1.- DEPARTAMENTO 001

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería, tres dormitorios, dos baños y un útil, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: lindera con Departamento 101 en 113.19 m²
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 113.19 m²
Por el norte: lindera con patio del mismo en 13.60m.
Por el sur: lindera con patio 101, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo 90^a hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 1.05m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 3.00m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Sur en 2.40m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Oeste en 0.20m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 0.20m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 3.90m.
Por el este: lindera con patio del mismo y parte del patio 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.30m, desde este punto con ángulo 270^a hacia el Este en 0.60m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Sur en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Este en 0.90m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Sur en 4.40.
Por el oeste: lindera con área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.90m desde este punto con ángulo 90^o hacia el Este en 1.40m., desde este punto con ángulo 270^o hacia el Sur en 3.60m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Este en 0.10m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Sur en 1.30m.

Área: 113.19 m².



CONDominio CASA ADEntRO

3.1.5.- PATIO - DEPARTAMENTO P.A. 101

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: linderas con espacio aéreo en 24.20 m²
Por abajo: linderas con terreno del condominio en 24.20 m²
Por el norte: linderas con Departamento 001 y parte del Patio 001, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.35m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 1.20m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 1.05m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 1.70m.
Por el sur: linderas con lote 06 en 10.65m.
Por el oeste: linderas con área comunal, en 3.90m.
Área: 24.20 m².

3.2.- PLANTA ALTA

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería, tres dormitorios, dos baños y balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: linderas con cubierta condominio en 121.12 m²
Por abajo: linderas con Departamento 001 en 121.12 m²
Por el norte: linderas con vacío hacia Patio 001 en 13.60m.
Por el sur: linderas con escalera, vacío hacia Patio 101 y área comunal, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5.50m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Norte en 2.40m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 2.70m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Sur en 2.40m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 1.50m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 0.20m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 3.90m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 1.70m.
Por el este: linderas con vacío hacia patio 001 y parte del patio 101, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.30m, desde este punto con ángulo 270° hacia el Este en 0.60m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Sur en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Este en 0.90m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Sur en 4.40.
Por el oeste: linderas con vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.50m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 0.20m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 4.00m.
Área: 121.12 m².



CONDominio CASA ADEntRO

4 - INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTAS	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE M2	AREA TOTAL M2
Planta baja	43.14	208.96	252.10
Planta Alta	0.00	121.12	121.12
TOTAL	43.14	330.08	373.22

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Area Total de terreno:

252.10 m2

4.2.2. Total, de Area Común:

43.14 m2

4.2.3. Area Neta Vendible: -

330.08 m2

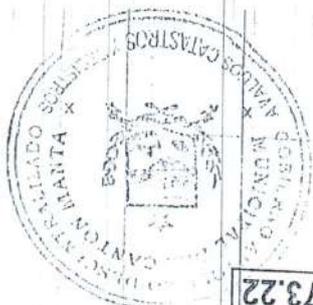
4.2.4. Area total

373.22 m2

5.0.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS	AREA META (m²)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m²)	AREA COMUN (m²)	AREA TOTAL (m²)
Departamento P.B. 001	113.19	0.3419	86.44	14.79	127.98
Patio Departamento P.B. 001	49.62	0.1503	37.89	6.48	56.10
Estacionamiento 001	11.06	0.0335	8.45	1.46	12.52
Estacionamiento 101	10.88	0.0330	8.32	1.42	12.31
Departamento P.A. 101	121.12	0.3670	92.52	15.83	136.95
Patio Departamento P.A. 101	24.20	0.0733	18.48	3.16	27.36
Total, General	330.08	1,0000	252.10	43.14	373.22

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CASA ADEntRO



Fecha: 05/05/2019

REVISADO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO



CONDOMINIO CASA ADENTRO

6.0.- CUADRO DE GASTOS COMUNES: DEPARTAMENTOS

	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO P.B. 001	34.29
PATIO DEPARTAMENTO P.B. 001	15.03
ESTACIONAMIENTO. 001	3.35
ESTACIONAMIENTO 101	3.30
DEPARTAMENTO P.A. 101	36.70
PATIO DEPARTAMENTO P,A, 101	7.33
Total	100.00 %

REGLAMENTO INTERNO "CONDOMINIO CASA ADENTRO"

CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

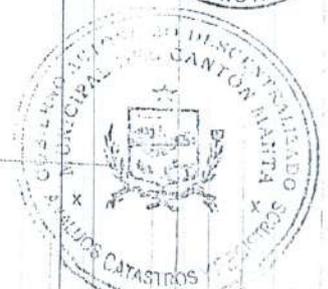
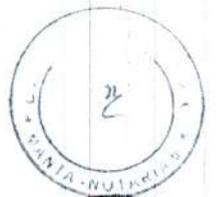
Art. 1.- El "CONDOMINIO CASA ADENTRO" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación, y reparación.

Art. 2.- El "CONDOMINIO CASA ADENTRO" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2 DEL CONDOMINIO

Art. 3.- El "CONDOMINIO CASA ADENTRO" se encuentra implantado en el lote 07 de la manzana -X- de la Urbanización Altos de Manta Beach, de la parroquia Manta del cantón Manta, condominio que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de un bloque compuesto por los Departamentos 001 y 101.

Art. 4.- En los planos del condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la edificación, distribución de las plantas en que está dividido, las viviendas y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio.



CONDOMINIO CASA ADENTRO

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento, en su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

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.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el condominio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada a la edificación, el portal, los pasillos, la escalera etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

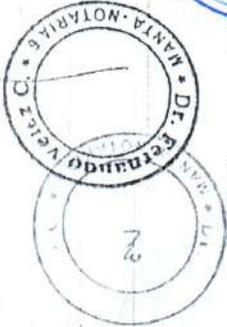
Art. 6.- MANTENIMIENTO. - A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.



CONDOMINIO CASA ADENTRO

Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa ó sólo de algún copropietario ó usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del condominio.

CAPITULO 4

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del condominio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de su vivienda en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia; no obstante, en caso de emergencia fortuita, el administrador del edificio podrá tener acceso al mismo en forma inmediata.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;



CONDominio CASA ADEntRO

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

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

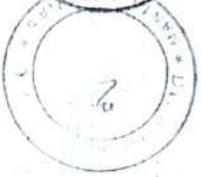
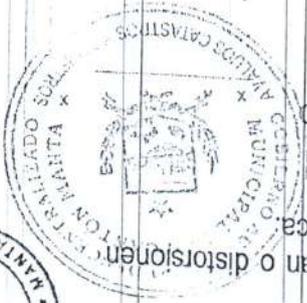
DEPARTAMENTOS	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO P.B. 001	34.29
PATIO DEPARTAMENTO P.B. 001	15.03
ESTACIONAMIENTO. 001	3.35
ESTACIONAMIENTO. 101	3.30
DEPARTAMENTO P.A. 101	36.70
PATIO DEPARTAMENTO P.A. 101	7.33
Total	100.00 %

**CAPITULO 5
DE LAS PROHIBICIONES**

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del condominio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron contruidos o usados con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos, o la seguridad del condominio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CASA ADEntRO



CONDOMINIO CASA ADENTRO

- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que, a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del condominio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- j) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes de los departamentos, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- k) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el condominio.
- l) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- m) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- n) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- o) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- p) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- q) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.



CONDOMINIO CASA ADETRRO



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

f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

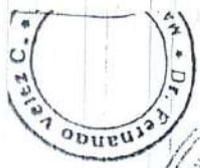
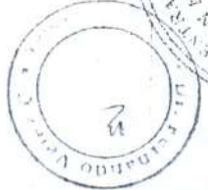
Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la suspensión. Dicha impugnación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

CAPITULO 7
DE LA ADMINISTRACION

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

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS - La asamblea de copropietarios está envesada de la maxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CASA ADETRRO



CONDOMINIO CASA ADENTRO



representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del condominio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA. - La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el 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 todo el copropietario, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

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

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



CONDominio CASA ADEntRO

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 departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

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

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador de los departamentos y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- g) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo.



CONDOMINIO CASA ADENTRO



- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.



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

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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



CONDominio CASA ADEntRO

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

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del condominio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales.

Para ser administrador no se requiere ser copropietario del condominio habitacional o, pero si que sea mayor de edad.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del "CONDominio CASA ADEntRO", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatos necesitan poder o clausulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes de las viviendas con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea y obreros necesarios para la administración, conservación y señalá la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.



CONDOMINIO CASA ADENTRO



- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar, además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos de los departamentos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el condominio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el **CONDOMINIO CASA ADENTRO**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del condominio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el Respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

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



CONDOMINIO CASA ADETRO

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

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

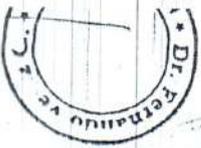
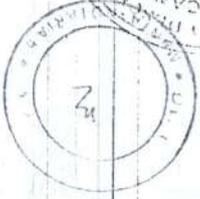
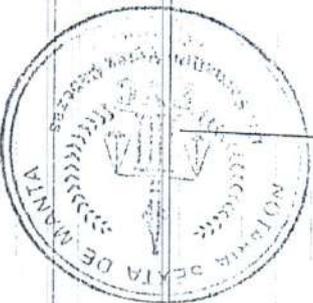
Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

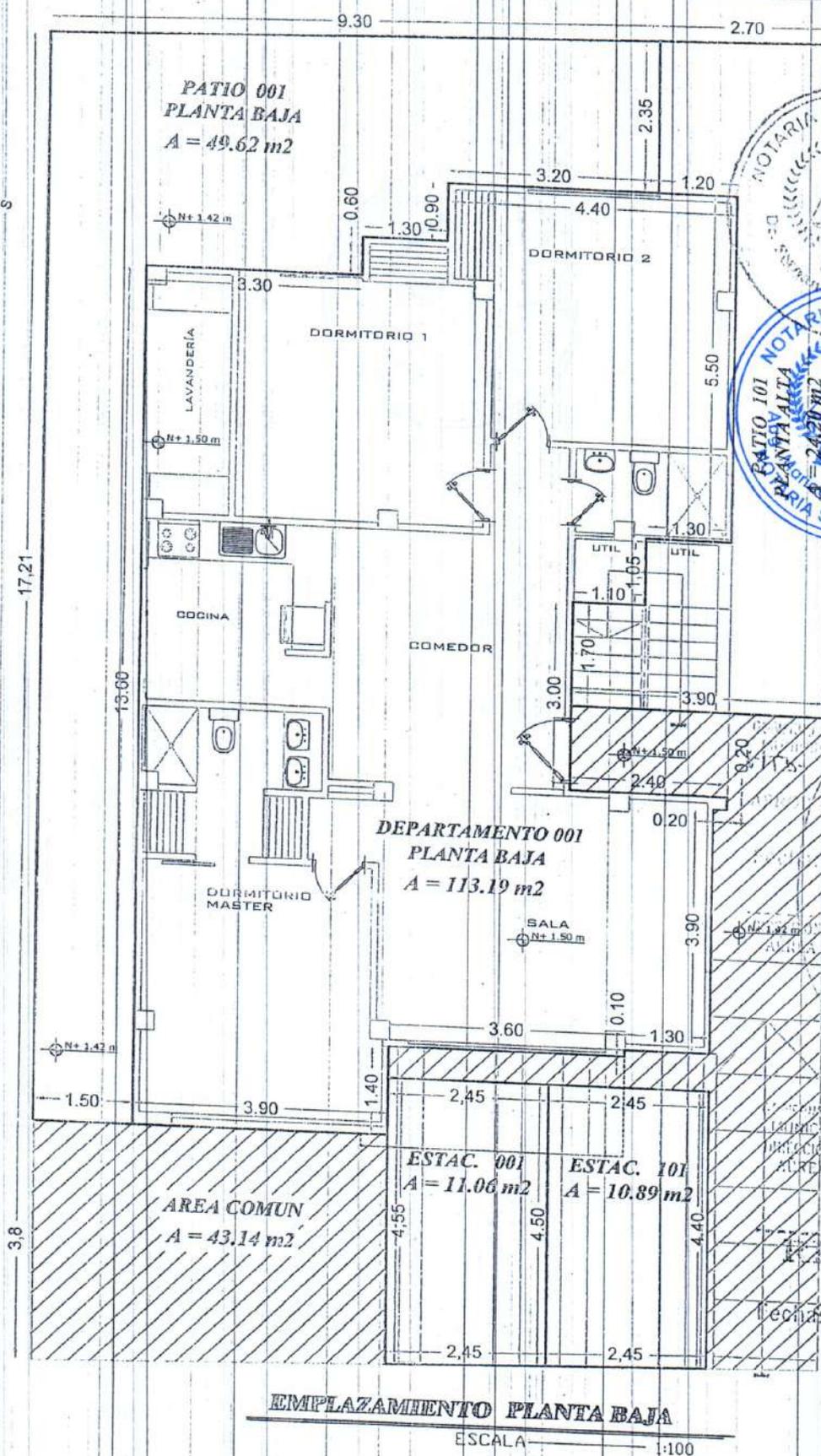
Responsable Técnico

Inq. Sebastián Sarmiento
C.I. 172346305-2
Tel. 099 2618-1928705



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CASA ADETRO
PAG. 18





22/05/2019

REVISADO
Fecha: 07/05/2019

EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA
ESCALA 1:100

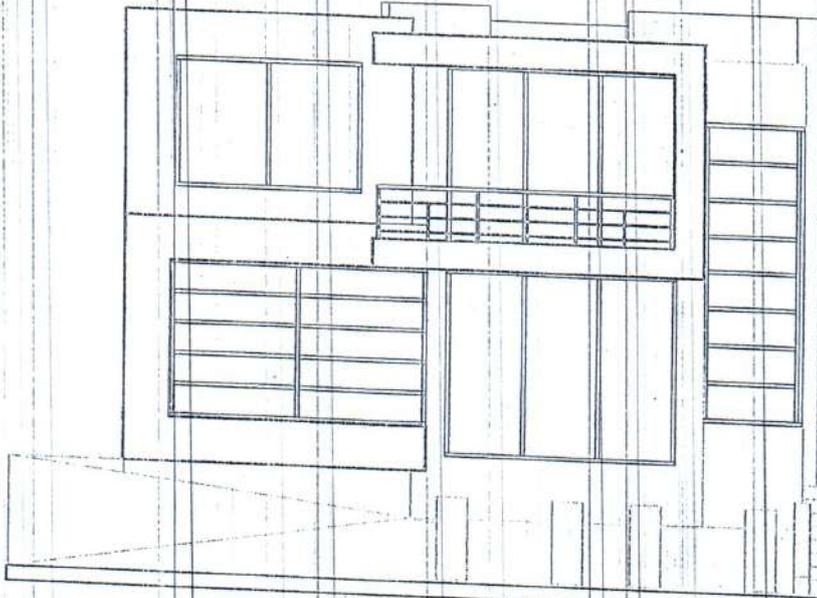


ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

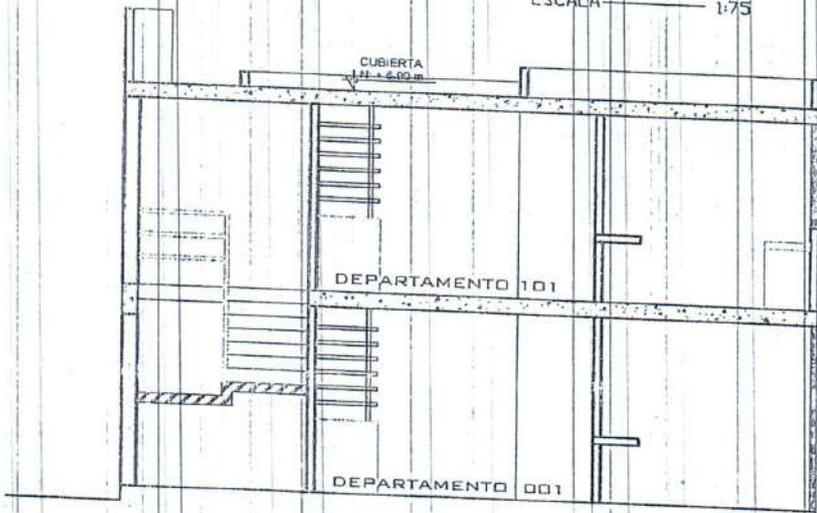
CONDOMINIO CASA ADENTRO

CONTIENE: EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA	RESP. TECNICA: CI: 7244030	PROPIETARIO: EDUARDO SERRANO	UBICACION: URB. ALTOS de MANTA BEACH MZ. - X - LOTE 07 CALLE PETRAL MANTA
---	-----------------------------------	--	---

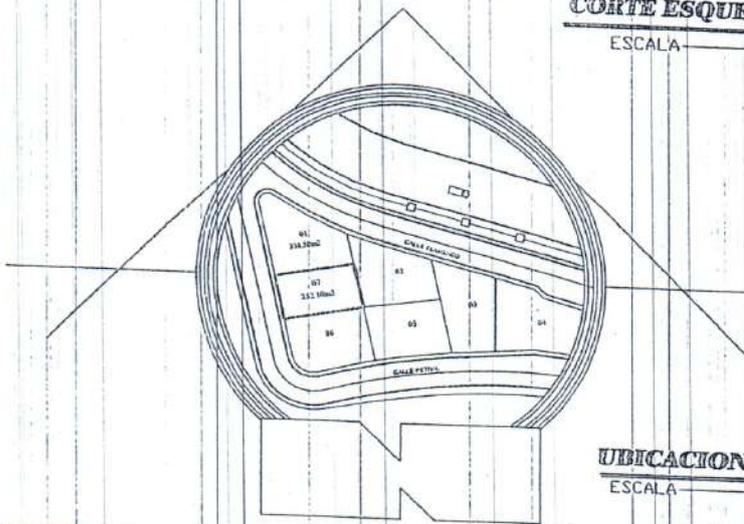
ESCALA: INDICADA	
FECHA: ABRIL / 2019	
FORMATO: A4	
LAMINA: 1 / A	



FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1:75



CORTE ESQUEMATICO
ESCALA 1:75



UBICACION - ORIENTACION
ESCALA S-E



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MTA-2019-SLC-068

APROBACIÓN DE
Fecha: 22/02/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 07/05/2019



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

CONDOMINIO CASA ADENTRO

CONTIENE:
FACHADA PRINCIPAL
CORTE ESQUEMATICO
UBICACION - ORIENTACION

RESP. TECNICA:
Ing. Sebastián Serrano
C.R. 10762045-3
Ing. Sebastián Serrano
C.R. 10762045-3

PROPIETARIO:
EDUARDO SERRANO

UBICACION:
URB. ALTOS de MANTA BEACH
MZ. - X - LOTE 07
CALLE PETRAL
MANTA

ESCALA: INDICADA
FECHA: ABRIL/2019
FORMATO: A4
LAMINA: 3/A

ESPACIO
EN
BLANCO

ESPACIO
EN
BLANCO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2624777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: 1802162378
NOMBRES: SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE Y
RAZÓN SOCIAL: URB. ALTOS DE MANTA BEACH MZ-X LT. 07
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

AVALÚO PROPIEDAD: VIZUETE FLORES PAULINA
DIRECCIÓN PREDIO: CLAVE CATASTRAL:

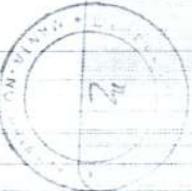
REGISTRO DE PAGOS
Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES
CAJA: 10/07/2020 12:47:25
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00	TOTAL APAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 08 de octubre de 2020
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



ORIGINAL: CLIENTE

ESPACIO
EN
BLANCO

ESPACIO
EN
BLANCO



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1 Pública conforme a Derecho. Y, leída enteramente que fue esta
2 Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueba y firma conmigo.
3 Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de
4 acto. **DOY FE.-**

5
6 *[Handwritten signature]*
7



8 **SR. EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR.**

9 **C.C. No. 180216237-8**

10 **DIRECCION: URB. MANTA BEACH MANZANA D-04**

11 **TELEFONO: 0999661017**

12 **EMAIL: pavizuite@gmail.com**

13
14
15 *[Handwritten signature]*
16

17 **SRA. PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES.**

18 **C.C. No. 050214924-8**

19 **DIRECCION: URB. MANTA BEACH MANZANA D-04**

20 **TELEFONO: 0999661017**

21 **EMAIL: pavizuite@gmail.com**

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mí, en
ello confiero esta SEGUNDA copia que la
signo y firmo.

Manta, a

[Handwritten signature]
Abg. Maricela Zambrano
NOTARIA SEXTA SUPLENTE

22
23
24 *[Handwritten signature]*
25 **ABOGADA ESDRINA MARICELA ZAMBRANO MENDOZA**
26 **NOTARIA SEXTA SUPLENTE DEL CANTON MANTA**



27
28 La nota...

ESPACIO
EN
BLANCO

ESPACIO
EN
BLANCO