

1263006001



2014 13 08 01 P0845

COMPRAVENTA ; OTORGA EL SEÑOR FABRIZIO EDMUNDO DE GENNA LOURIDO ; A FAVOR DE LA SEÑORA JUANA ISABEL DE LA DOLOROSA RAMOS AVILA.-

CUANTIA : USD \$ 114.264,40

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día doce de Diciembre del dos mil catorce, ante mí, **ABOGADO JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparece y declara, por una parte el señor **FABRIZIO EDMUNDO DE GENNA LOURIDO**, en calidad de **VENDEDOR**, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura

- El compareciente es de estado civil divorciado, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte la señora **JUANA ISABEL DE LA DOLOROSA RAMOS AVILA**, en calidad de **COMPRADORA**, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura

- La compareciente es de estado civil soltera, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue :

**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar y autorizar una de Compraventa sobre un bien raíz, conforme las siguientes estipulaciones: **PRIMERA : OTORGANTES.-**

*[Handwritten signature]*



Intervienen y suscriben el presente contrato, por una parte el señor **FABRIZIO EDMUNDO DE GENNA LOURIDO**, a quien para efectos de este contrato, se lo llamará simplemente "VENDEDOR"; y, por otra parte la señora **JUANA ISABEL DE LA DOLOROSA RAMOS AVILA**, a quien para los efectos de este contrato, se la llamará simplemente "COMPRADORA". Los contratantes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, con capacidad legal suficiente, cual en derecho se requiere para ejecutar esta clase de actos.-

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Con fecha doce de Junio del dos mil doce consta inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta, la escritura de Compraventa, celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta con fecha diecisiete de Mayo del dos mil doce, en la cual consta que el señor **JOSE MIGUEL CASADO CASTRO** dio en venta al señor **FABRIZIO EDMUNDO DE GENNA LOURIDO** (casado). Un lote de terreno signado con el numero SEIS de la manzana D-03 de la Urbanización MANTA BEACH. Con una area total de **QUINIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (517,72 M2)**. Con fecha diecinueve de Agosto del dos mil catorce se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta una escritura de Aclaratoria de estado civil, aclarando que su estado civil es divorciado y no casado, celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta con fecha diecisiete de Julio del dos mil catorce. Con fecha veintiséis de Agosto del dos mil catorce consta inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta, la escritura de Propiedad Horizontal y Protocolización de Planos, celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta con fecha veinticinco de Agosto del dos mil catorce, Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "**PORTAL DE MANTA BEACH-1**" ubicado en la Urbanización **MANTA BEACH** de la parroquia y cantón Manta. Encontrándose libre de todo gravamen.-

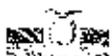
**TERCERA: COMPRAVENTA** Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público el "**VENDEDOR**", da en venta real y enajenación perpetua a favor de la **COMPRADORA** parte del inmueble descrito e individualizado en la cláusula segunda de este contrato, que



consiste en la vivienda 6-A DEL CONDOMINIO "PORTAL DE MANZANILLA BEACH"-1, Vivienda signado como 6-A, ubicada en el lote No. 6 de la Manzana "D-3", consta de Planta Baja, Planta Alta, Patio -1 y Patio -2: la planta baja está compuesta de porche, sala-comedor, cocina y baño social; la planta alta está compuesta de dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2 y un baño general. Esta vivienda tiene las siguientes medidas y linderos: **3.1.1.- VIVIENDA 6-A: PLANTA BAJA: POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con patio -1 de la misma vivienda con una longitud de 7,15 mts. **POR EL SUR:** Lindera con Patio-1 de la misma vivienda partiendo del vértice Nor. Este hacia el Oeste con 2,60 mts, luego gira en 90° al Norte con 0,80 mts, y finalmente gira al Oeste con una longitud de 3,70 mts. **POR EL ESTE:** Lindera con porche de la misma vivienda, partiendo de Norte a Sur con un ángulo de 83° y una longitud de 2,37 mts, luego gira al Oeste con 0,17 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts, de este punto gira al Este con 0,60 mts, luego gira al Sur con 0,40 mts, luego gira al Oeste linderando con patio -1 de la misma vivienda con 1,00 mts, luego gira al Sur con 1,30 mts, luego gira al Este con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,50 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, y finalmente gira al Sur con 1,10 mts. **POR EL OESTE:** Lindera con patio -2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts. **AREA= 54,13 m2.** **3.1.2.- VIVIENDA 6-A PLANTA ALTA: POR ARRIBA:** Lindera con cubierta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con planta baja de esta misma vivienda. **POR EL NORTE** Lindera con vacío hacia patio -1 de la misma vivienda con una longitud de 9,87Mts. **EL SUR:** Lindera con vacío hacia Patio-1 de la misma vivienda partiendo del vértice Nor Este hacia el Oeste con una longitud de 2,60 mts, luego gira al Norte con 0,60 mts, luego gira al Oeste con 1,30 mts, luego gira al Norte con 0,20 mts y finalmente gira al Oeste con 3,75 mts. **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia Patio-1, partiendo de Norte a Sur con una longitud de 3,85 mts, luego gira al Oeste con 1,12 mts, luego gira al Sur con 1,70 mts luego gira al Oeste con 1,00 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts y



finalmente gira al Sur con 1,10 mts. **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia patio -2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts. **AREA= 68,37 m<sup>2</sup>.** 3.1.3.- **VIVIENDA 6-A PATIO-1.-** **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo y planta alta. **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con terreno de vivienda 6-B con una longitud de 11,65 mts. **POR EL SUR:** Lindera con calle No. 18 con una longitud de 12,11 mts. **POR EL ESTE:** Lindera con avenida principal con una longitud de 15,55 mts. **POR EL OESTE:** Lindera con Patio -2 partiendo de Norte a Sur 0,98 mts, luego gira al Este con 7,15 mts, luego gira al Norte con 2,37 mts, luego gira al Oeste con 0,17 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts de este punto gira al Este con 0,60 mts, luego gira al Sur con 0,40 mts, luego gira al Oeste con 1,00 mts, luego gira al Sur con 1,30 mts, luego gira al Este con 0,10 mts; luego gira al Sur con 1,50 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,10 mts, luego gira al Oeste con 2,60 mts, luego gira al Norte con 0,80 mts, luego gira al Oeste con 3,70 mts y finalmente gira al Sur con una longitud de 4,00 mts, linderando con patio-2. **ÁREA: 108,14 M<sup>2</sup>.** 3.1.4.- **VIVIENDA 6-A PATIO -2:** **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo y planta alta. **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con terreno de casa 6-B con una longitud de 3,35 mts. **POR EL SUR:** Lindera con la calle No. 18 con una longitud de 3,49ms. **POR EL ESTE:** Lindera con patio- 1 de la misma vivienda partiendo de Sur a Norte con una longitud de 4,00 mts, luego continua al Norte con 7,25 mts, linderando con la misma vivienda y finalmente linderando con patio -1 con 0,98 mts. **POR EL OESTE:** Lindera con lote No. 7 con una longitud de 11,28 mts. **ÁREA: 39,42 M<sup>2</sup>.** **LA VIVIENDA 6-A:** Tiene un total de área neta (m<sup>2</sup>): **270,06.** **ALÍCUOTA %: 0,3736.** **ÁREA DE TERRENO (M<sup>2</sup>): 193,43.** **ÁREA COMÚN (M<sup>2</sup>): 0,00.** **Área total (m<sup>2</sup>): 270,06.- CUARTA: PRECIO.-** El precio del terreno que se vende, descrito en la cláusula segunda de este contrato, es el de **\$ 114.264,40** en que el vendedor declara haber recibido dicha cantidad de dinero, en moneda de curso legal, a su entera satisfacción de manos del comprador, sin que exista reclamo posterior, por este concepto.- **QUINTA: AUTORIZACION**



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
COMISIÓN GENERAL DE REGISTROS  
CERTIFICACIONES

N. 130626913-3

CEDULA DE  
CIUDADANIA  
DE GENNA LOURIDO  
FABRIZIO EDMUNDO

PROVINCIA DE  
GUAYACUL  
CANTON DE  
SAN CARLOS DE RIOSA  
CALLE 101  
CANTON, GUAYACUL



INSTRUCCION  
BACHILLERATO

PROTECCION OCURRIDO  
ESTUDIANTE

V1133V122

APPELLADO Y APODERADO DEL PACTO  
DE GENNA ARTIFAGO JACINTO FERRAZ FABRIZIO

APPELLADO Y APODERADO DEL PACTO  
LOURIDO FONDO MARIA BELAN

FECHA DE EMISION  
2014  
2014

FECHA DE EMISION  
2014

COMISION GENERAL DE REGISTROS



INSTRUMENTO DE FECHA  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

COMISION GENERAL DE REGISTROS  
RECCION DE REGISTROS Y CERTIFICACIONES



030

030 - 0117

1306269133

NUMERO DE CERTIFICACION DE GENNA LOURIDO FABRIZIO EDMUNDO

MUNICIPIO	ORGANIZACION	
PROVINCIA		
MANTE	MANTE	
CANTON	ZARAGOZA	ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº. 0097225

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

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

..... DE GENNA LOURIDO FABRIZIO EDMUNDO .....

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

Manta, 2 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE  
1263006001 CONDOM.PORTAL DE MANTA BEACH-1 VIVIENDA 6-A(PB.PA.PATIOS 1 Y 2)

Manta, dos de diciembre dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
Sra. Juliana Rodríguez  
RECAUDACION



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

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

000031114

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: : FABRIZIO EDMUNDO DE GENNA LOURIDO  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: URB. MANTA BEACH MZ.D-03 LT.6  
DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 306985  
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
FECHA DE PAGO: 11/12/2014 10:51:25

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 11 de marzo de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

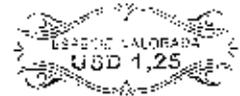
**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO.**

ORIGINAL CUENTE

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00068517



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA URBANA  
SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en ..... perteneciente a GENNA LOURIDO FABRIZIO EDMUNDO ubicada en CONDOM.PORTAL DE MANTA BEACH-1 VIVIENDA 6-A(PB.PA.PATIOS 1 Y 2) cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad de \$:14254.40 CIENTO CUATROCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES 40/100. CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA. NO CAUSA UTILIDAD ULTIMA COMPRAVENTA EN EL AÑO 2012, TIENE EL MISMO AVALUO.

WPICO

Manta, de del 20

11 DE DICIEMBRE 2014

Director Financiero Municipal





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Ruc: 136000990001  
Dirección: Av. 14 y Calle 3 - 2do. 2517-079 / 2511-077

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000317529

12/11/2014 9:10

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-26-00-26-001	493,42	14284,40	164215	317529

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1308269133	CÉ DENNA LOURIDO FABRIZIO EDMUNDO	CONDOM. PORTAL DE MANTA BEACH-1 VIVIENDA 6-A (PB, PA, PATIOS 1 Y 2) +	Impuesto principal	1142,54
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	342,79
			TOTAL A PAGAR	1485,43
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	1485,43
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		
1707949039	RAMOS AVILA JUANA ISABEL DE LA DOLOROSA	SN	SALDO	0,00

EMISIÓN: 12/11/2014 9:10 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJEYO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

RECEBIDO  
M. J. ZAMORA MERA  
SECRETARÍA DE EMISIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

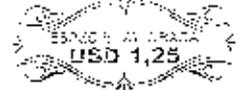


DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 118540

Nº 0118540

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 26595

Fecha: 27 de noviembre de  
2014

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

El Predio de la Clave: 1-26-30-06-001

Ubicado en: CONDOM. PORTAL DE MANTA BEACH-1 VIVIENDA 6-A (PB PA. PATIOS 1 Y 2)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 270,06 M2

Área Terreno: 193,4200 M2

Pertenece a:

Documento Identidad Propietario

1306269133

FABRIZIO EDMUNDO DE GENNA LOURIDO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 25144,60

CONSTRUCCIÓN: 89119,80

114264,40

Son: CIENTO CATORCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio, solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014-2015".

Abg. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

F.V.  
114264  
342,79  
1485,43


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

**CÉDULA DE CIUDADANIA** **170734903-9**

APELLIDOS Y NOMBRES  
 RAMOS AVILA  
 JUANA ISABEL DE LA DOLOROSA

LUGAR DE NACIMIENTO  
 PICHINCHA  
 QUITO  
 GONZALEZ SUAREZ

FECHA DE NACIMIENTO 1964-01-12  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO F  
 ESTADO CIVIL Soltera



INSTRUCCION SUPERIOR  
 PROFESION / OCUPACION  
 PROFESOR EN GENERAL

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
 RAMOS JUAN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 AVILA CLARA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
 QUITO  
 2011-01-14

FECHA DE EXPIRACION  
 2021-01-14

  
 DIRECTOR GENERAL

  
 REGISTRAR

23133A2122


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL 

**CERTIFICADO DE VOTACION**  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

**030**

**030 - 0261** **1707349039**  
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

**RAMOS AVILA JUANA ISABEL DE LA DOLOROSA**

PICHINCHA  
 PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 2  
 QUITO ITCHIMBIA  
 CANTÓN PARROQUIA ZONA

  
 PRESIDENTE DE LA JUNTA







Municipio de  
*Manta*

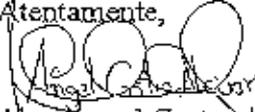


No. 271-SM-ACA  
Manta, Junio 24 de 2014

Señor  
**Fabrizio Edmundo De Genna Lourido**  
Ciudad

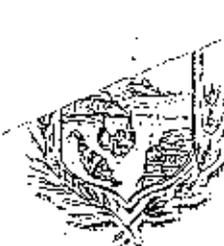
De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 007-ALC-M-JOZC-2014, de fecha 24 de Junio del 2014, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Propiedad Horizontal al Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-I", de propiedad del señor Fabrizio Edmundo De Genna Lourido, ubicado en la Urbanización Manta Beach de la Parroquia y Cantón Manta, signado con el No. 6 de la manzana D-03, con la Clave Catastral No. 1263006000.

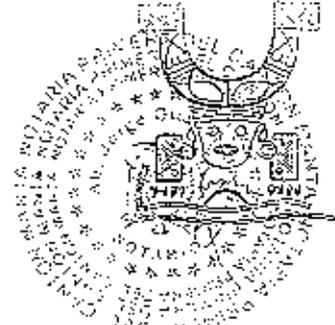
Atentamente,  
  
Abg. Angel Castro Alcivar  
**SECRETARIO MUNICIPAL**



María M.



# Municipio de Manta



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 007-ALC-M-JOZC APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "PORTAL DE MANTA BEACH I"

Alcaldía Ing. Jorge Zambrano Cedeño

### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "2) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; D) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

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

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





Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso",

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

Que, mediante comunicación presentada por el señor Fabricio Edmundo De Genna Lourido, solicita la aprobación a la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1", ubicado en la Urbanización Manta Beach, signado con el



lote No. 6 de la manzana D-03 de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1263006000.

Que, mediante Oficio No. 326 DPUM-JOC, de fecha junio 06 de 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 013-FHB, elaborado por el Arquitecto Franklin Delgado Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

**1.- ANTECEDENTES:**

Que, el señor Fabrizio Edmundo De Genna Lourido, es propietario de un bien inmueble de 517,72m<sup>2</sup>, con clave catastral No. 1263006000, ubicado en la Urbanización Manta Beach de la Parroquia y Cantón Manta, signado con el No. 6 de la manzana D-03; adquirido mediante escritura el 12 de junio de 2012 y autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta, el 17 de mayo de 2012; sobre el cual se ha construido el Condominio denominado "PORTAL DE MANTA BEACH-1", conforme lo documenta el certificado Municipal No. 183-4075-40644 de abril 04 de 2014, otorgado por el Área de Control Urbano Municipal, para la construcción de tres viviendas de dos plantas de hormigón armado. Que, de acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, con fecha junio 03 de 2014, el citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

**2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL.**

El Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH -1", se presenta de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, se compone de un conjunto de tres unidades de vivienda unifamiliares de dos plantas, implantadas independientemente y signadas como Vivienda 6-A, Vivienda 6-B y Vivienda 6-C, poseyendo cada una de ellas patio frontal y posterior con características que merecen a una misma tipología constructiva y de estética.

**3.- AREAS GENERALES**

AREA TOTAL DE TERRENO:	517,72m <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	722,83m <sup>2</sup>
AREA TOTAL COMUN:	00,00m <sup>2</sup>
AREA NETA VENDIBLE:	
Construida:	367,50m <sup>2</sup>
No construida:	355,33m <sup>2</sup>

**4.- CONCLUSIONES:**

Que, al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1" y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Condominio de propiedad del señor Fabrizio Edmundo De Genna Lourido, ubicado en la Urbanización Manta Beach de la Parroquia y Cantón Manta, signado con el No. 6 de la manzana "D-03, registrado con la Clave Catastral No. 1263006000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.



Que, mediante memorando No. 194-DGI-GVG-2014, de fecha 12 de junio de 2014, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por Fabricio Edmundo De Genna Lourido, sobre la aprobación de aprobación a la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH 1", en los siguientes términos: En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1", por lo que considero pertinente atender lo requerido por su propietario señor Fabricio Edmundo De Genna Lourido; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1", de propiedad del señor Fabricio Edmundo De Genna Lourido, ubicado en la Urbanización Manta Beach, signado con el No. 6 de la manzana "D-03 de la Parroquia y Cantón Manta, con la Clave Catastral No. 1263006000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1", de propiedad del señor Fabricio Edmundo De Genna Lourido, ubicado en la Urbanización Manta Beach de la Parroquia y Cantón Manta, signado con el No. 6 de la manzana D-03, con la Clave Catastral No. 1263006000.

**Segundo:** Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documento y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veinticuatro días del mes de junio del año dos mil catorce

Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
ALCALDE DEL GADMC-MANTA



**MODALIDAD DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL**



**Condominio**

**"PORTAL DE  
MANTA BEACH-1"**

**UBICACION**



**LOTE N°6 MANZANA D-03**

**URBANIZACION "MANTA BEACH"**

**PARROQUIA MANTA- CANTON MANTA**

**2014**

# CONTENIDO



1. **Definición de términos**
  - ❖ Áreas de terreno, construcción, vendible y alicuotas.
  
2. **Datos generales:**
  - ❖ Ubicación
  - ❖ Descripción general
  
3. **Límites y linderos de las viviendas**
  
4. **Información para el proceso:**
  - ❖ Áreas por Plantas
  - ❖ Áreas Generales
  
5. **Cuadro de cálculo de áreas y alicuotas.**
  - ❖ Áreas comunes
  - ❖ Área total y área de terreno.
  - ❖ Costos referenciales
  
6. **Cuadro de distribución de gastos comunes**
  
7. **Reglamento Interno.**
  
8. **Planos**
  - ❖ Implantación, ubicación, plantas, fachadas y cortes.



## **1.0.- DEFINICION DE TERMINOS**

### **1.1-ÁREA DE TERRENO:**

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado en la Urbanización "Manta Beach" perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

### **1.2- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:**

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, distribuidos en patio-alta, patio-1 y patio-2.

### **1.3-ÁREA NETA VENDIBLE:**

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

### **1.4-ALÍCUOTA:**

Número de cuatro decimales que representa una parte de todo el Condominio correspondiente a cada una de las viviendas. La suma de todas estas partes, deben ser igual a la unidad.

### **1.5-CUOTA DE AREA COMUN:**

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada una de las viviendas, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisible los siguientes:

- El ingreso general
- Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales
- La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de abastecimiento de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias

### **1.6- CUOTA DE TERRENO:**

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

### **1.7-VALOR DE LA VIVIENDA:**

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

## **2.0.- DATOS GENERALES:**

**2.1.-UBICACIÓN:** El Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1" de propiedad del Sr. Fabrizio Edmundo Lourido De Genna, se implantará en el lote de terreno signado con el N° 6 de la Manzana D-03, ubicada en la Urbanización Manta Beach, Parroquia Manta del Cantón Manta, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

### **SEGÚN ESCRITURA:**

- ❖ Frente (SUR): 15,50 m. - Linderos con la calle N° 18.
  - ❖ Atrás (NORTE): 15,10m. - Linderos con el Lote N° 5.
  - ❖ Costado Derecho (OESTE): 31,47 m.-linderos con Lote N° 7.
  - ❖ Costado Izquierdo (ESTE): 37,49m. - Linderos con Avenida Principal.
- Área Total: 517,72 m<sup>2</sup>.**

### **2.2.-DESCRIPCIÓN.**

El Condominio se compone de tres viviendas unifamiliares (las mismas que están ubicadas en el lote N° 6 de la Manzana D-03, en dicho lote se han construido tres Viviendas a las que se les ha denominado como **Viviendas 6-A ; 6-B y 6-C.**



### ESPECIFICACIONES TECNICAS

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| ❖ Cimentación:              | Estructuras de hormigón armado |
| ❖ Entrepiso:                | Losa de hormigón armado        |
| ❖ Escaleras:                | Hormigón armado                |
| ❖ Paredes:                  | Bloque de cemento              |
| ❖ Pisos:                    | Cerámica nacional              |
| ❖ Instalaciones Eléctricas: | Empotrada en piso y paredes    |
| ❖ Cubierta:                 | Losa de Hormigón Armado.       |
| ❖ Ventanas:                 | Aluminio y vidrio              |
| ❖ Puertas:                  | De madera                      |
| ❖ Anaquel de cocina:        | planchas de MDP                |
| ❖ Revestimiento:            | Cerámica en baños y cocina.    |
| ❖ Piezas Sanitarias:        | Marca F.V. de pedestal y color |



### 3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA

#### 3.1 VIVIENDA 6-A

Vivienda signada como 6-A ubicada en el Lote N°6 la Manzana "D-3"; consta de Planta Baja, Planta Alta, patio-1 y patio-2; la Planta baja está compuesta de porche, Sala-Comedor, Cocina y Baño social; la Planta Alta está compuesta de dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2 y un baño general. Esta vivienda tiene las siguientes medidas y linderos:

##### 3.1.1.- Vivienda 6-A: Planta Baja

Por arriba: Lindera con planta alta de la misma vivienda

Por abajo: Lindera con terreno de la edificación

Por el Norte: Lindera con patio-1 de la misma vivienda con una longitud de 7,15 mts.

Por el Sur: Lindera con patio-1 de la misma vivienda partiendo del vértice Nor Este hacia el Oeste con 2,60 mts, luego gira en 90° al Norte con 0,80 mts, y finalmente gira al Oeste con una longitud de 3,70 mts.

Por el Este: Lindera con porche de la misma vivienda, partiendo de Norte a Sur con un ángulo de 83° y una longitud de 2,37 mts, luego gira al Oeste con 0,17 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts, de este punto gira al Este con 0,60 mts, luego gira al Sur con 0,40 mts, luego gira al Oeste linderando con patio-1 de la misma vivienda con 1,00 mts, luego gira al Sur con 1,30 mts, luego gira al Este con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,50 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, y finalmente gira al Sur con 1,10 mts.

Por el Oeste: Lindera con patio-2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts.

AREA =54,13 M2

##### 3.1.2.- Vivienda 6-A Planta Alta.

Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda

Por abajo: Lindera con Planta Baja de esta misma vivienda

Por el Norte: Lindera con vacío hacia patio-1 de la misma vivienda con una longitud de 9,87 mts

Por el Sur: Lindera con vacío hacia patio-1 de la misma vivienda partiendo del vértice Nor Este hacia el Oeste con una longitud de 2,60 mts, luego gira al Norte con 0,60 mts, luego gira al Oeste con 1,30 mts, luego gira al Norte con 0,20 mts, y finalmente gira al Oeste con 3,75 mts.

Por el Este: Lindera con vacío hacia patio-1, partiendo de Norte a Sur con una longitud de 3,85 mts, luego gira al Oeste con 1,12 mts, luego gira al Sur con 1,70 mts luego gira al Oeste con 1,00 mts, luego gira al Sur con 4,40 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, y finalmente gira al Sur con 1,10 mts.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia patio-2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts.

AREA=68,37 M2

##### 3.1.3.- Vivienda 6-A Patio-1

Por arriba: Lindera con espacio aéreo y planta alta

Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.

Por el Norte: Lindera con terreno de vivienda 6-B con una longitud de 11,65 mts.

Por el Sur: Lindera con la calle N°18 con una longitud de 12,11 mts.

Por el Este: Lindera con Avenida principal con una longitud de 15,55 mts.

Estudio de propiedad horizontal  
Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1"

Por el Oeste: Lindera con patio-2 partiendo de Norte a Sur 0,98 mts, luego gira al Este con 1,45 mts, luego gira al Sur con 2,37 mts, luego gira al Oeste con 0,17 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts, de este punto gira al Este con 0,60 mts, luego gira al Sur con 0,40 mts, luego gira al Oeste con 1,00 mts, luego gira al Sur con 0,10 mts, luego gira al Este con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,50 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,10 mts luego gira al Oeste con 3,60 mts, luego gira al Norte con 0,80 mts, luego gira al Oeste con 3,70 mts, y finalmente gira al Sur con una longitud de 4,00 mts. Linderando con patio-2  
AREA: 108,14 M2

**3.1.4.- Vivienda 6-A Patio-2**

Por arriba: Lindera con espacio aéreo y planta alta.

Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.

Por el Norte: Lindera con terreno de casa 6-B con una longitud de 3,36 mts.

Por el Sur: Lindera con la calle N°18 con una longitud de 3,49 mts.

Por el Este: Lindera con patio-1 de la misma vivienda partiendo de Sur a Norte con una longitud de 4,00 mts. luego continúa al Norte con 7,25 mts, linderando con la misma vivienda y finalmente linderando con patio-1 con 0,98 mts.

Por el Oeste: Lindera con Lote N°7 con una longitud de 11,28 mts.

AREA: 39,42 M2

**3.2 VIVIENDA 6-B**

Vivienda signada como 6-B ubicada en el Lote N°6 la Manzana "D-3"; consta de Planta Baja, Planta Alta, patio-1 y Patio-2; la Planta baja está compuesta de porche, Sala-Corredor, Cocina y Baño social; la Planta Alta está compuesta de dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2 y un baño general. Esta vivienda tiene las siguientes medidas y linderos:

**3.2.1.- Vivienda 6-B: Planta Baja**

Por arriba: Lindera con planta alta de la misma vivienda

Por abajo: Lindera con terreno de la edificación

Por el Norte: Lindera con patio-1 de la misma vivienda con una longitud de 7,15 mts.

Por el Sur: Lindera con patio-1 de la misma vivienda partiendo del vértice Nor Este hacia el Oeste con 2,60 mts, luego gira en 90° al Norte con 0,60 mts, y finalmente gira al Oeste con una longitud de 3,70 mts.

Por el Este: Lindera con porche de la misma vivienda, partiendo de Norte a Sur con un ángulo de 83° y una longitud de 2,37 mts, luego gira al Oeste con 0,17 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts, de este punto gira al Este con 0,60 mts, luego gira al Sur con 0,40 mts, luego gira al Oeste linderando con patio-1 de la misma vivienda con 1,00 mts, luego gira al Sur con 1,30 mts, luego gira al Este con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,50 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, y finalmente gira al Sur con 1,10 mts.

Por el Oeste: Lindera con patio-2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts.

AREA =54,13 M2

**3.2.2.- Vivienda 6-B Planta Alta**

Por arriba: Lindera con cubierta de esta misma vivienda

Por abajo: Lindera con Planta Baja de la misma vivienda

Por el Norte: Lindera con vacío hacia patio-1 de la misma vivienda con una longitud de 9,87 mts.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia patio-1 de la misma vivienda partiendo del vértice Nor Este hacia el Oeste con una longitud de 2,60 mts, luego gira al Norte con 0,60 mts, luego gira al Oeste con 1,30 mts, luego gira al Norte con 0,20 mts, y finalmente gira al Oeste con 3,75 mts.

Por el Este: Lindera con vacío hacia patio-1, partiendo de Norte a Sur con una longitud de 3,85 mts, luego gira al Oeste con 1,12 mts, luego gira al Sur con 1,70 mts luego gira al este con 1,00 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, y finalmente gira al Sur con 1,10 mts.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia patio-2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts.

AREA=68,37 M2



Estudio de propiedad horizontal  
Condicionamiento "PORTAL DE MANTA BEACH-2"

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia patio-2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts.  
AREA=68,37 M2

3.3.3.- Vivienda 6-C Patio-1

Por arriba: Lindera con espacio aéreo y planta alta.

Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.

Por el Norte: Lindera con Lote N° 5 con una longitud 11,72 mts

Por el Sur: Lindera con terreno de vivienda 6-B con una longitud de 11,65 mts.

Por el Este: Lindera con Avenida principal con una longitud de 11,65 mts.

Por el Oeste: Lindera con patio-2 girando hacia Norte a Sur con 2,34 mts, luego gira al Este con 0,60 mts, luego gira al Sur con 2,60 mts, luego gira al Sur con 1,10 mts, luego gira al Este con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,50 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,30 mts, luego gira al Este con 1,50 mts, luego gira al Sur con 0,40 mts, luego gira al Oeste con 0,60 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts, luego gira al Este con 0,10 mts, luego gira al Sur con 2,37 mts, luego gira al Oeste con 7,15 mts y finalmente gira al Sur con 0,98 mts, linderando con patio-2

AREA: 76,90 M2

3.3.4.- Vivienda 6-C Patio-2

Por arriba: Lindera con espacio aéreo y planta alta.

Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.

Por el Norte: Lindera con parte del Lote N°5 con una longitud de 3,38 mts.

Por el Sur: Lindera con terreno de casa 6-B con una longitud de 3,35 mts

Por el Este: Lindera con patio-1 con 0,98 mts, luego continúa al Norte con 7,25 mts, linderando con la misma vivienda y finalmente linderando con patio-1 con 2,34 mts.

Por el Oeste: Lindera con el Lote N°7 con una longitud de 10,18 mts

AREA: 34,81 M2

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (Tres Casas Tipo)

PLANTAS	AREA COMUN (m2)	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL (m2)
		AREA CONSTRUIDA	AREA NO CONSTRUIDA- PATIOS	
Planta Baja		162,39	355,33	517,72
Planta Alta		205,11	0,00	205,11
TOTAL	0,00	367,50	355,33	722,83

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1 - Terreno	517,72	
4.2.2 - Area Total	722,83	
4.2.3 - Area común	0,00	
4.2.4 - Area Vende		
VENDIBLE	CONSTRUIDA	367,50
	NO CONSTRUIDA	355,33
	TOTAL	722,83

4.3.- COSTOS UNITARIOS

COSTO REFERENCIAL

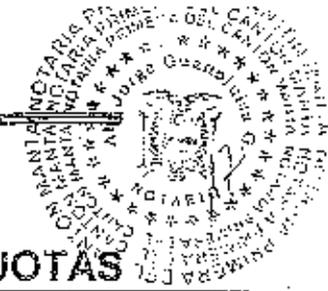
4.3.1.- Terreno:	200,00
4.3.2.- De construcción:	450,00



L. MUNICIPIO DE MANTA  
Dpto. Planeación Urbana, Periferia,  
Provincia de Manabí

REVISADO

Fecha: JUNIO 27 2011



**5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS Y ALICUOTAS**

VIVIENDA	AREA NETA (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)	COSTO REFERENCIAL
<b>VIVIENDA 6-A</b>						
Planta Baja	54,13	0,0749	38,77	0,00	54,13	32112,52
Planta Alta	68,37	0,0946	48,97	0,00	68,37	40560,37
Patio-1	108,14	0,1496	77,45	0,00	108,14	15490,85
Patio-2	39,42	0,0545	28,23	0,00	39,42	5646,84
<b>TOTAL VIVIENDA 6-A</b>	<b>270,06</b>	<b>0,3736</b>	<b>193,43</b>	<b>0,00</b>	<b>270,06</b>	<b>93810,57</b>

<b>VIVIENDA 6-B</b>						
Planta Baja	54,13	0,0749	38,77	0,00	54,13	32112,52
Planta Alta	68,37	0,0946	48,97	0,00	68,37	40560,37
Patio-1	62,52	0,0865	44,78	0,00	62,52	8955,87
Patio-2	33,54	0,0464	24,02	0,00	33,54	4804,54
<b>TOTAL VIVIENDA 6-B</b>	<b>218,56</b>	<b>0,3024</b>	<b>156,54</b>	<b>0,00</b>	<b>218,56</b>	<b>86433,30</b>

<b>VIVIENDA 6-C</b>						
Planta Baja	54,13	0,0749	38,77	0,00	54,13	32112,52
Planta Alta	68,37	0,0946	48,97	0,00	68,37	40560,37
Patio-1	76,90	0,1064	55,08	0,00	76,90	11015,78
Patio-2	34,81	0,0482	24,93	0,00	34,81	4986,47
<b>TOTAL VIVIENDA 6-C</b>	<b>234,21</b>	<b>0,3240</b>	<b>167,75</b>	<b>0,00</b>	<b>234,21</b>	<b>88675,13</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>722,83</b>	<b>1,0000</b>	<b>517,72</b>	<b>0,00</b>	<b>722,83</b>	<b>268919,00</b>
----------------------	---------------	---------------	---------------	-------------	---------------	------------------

**6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES**

VIVIENDA 6-A	ALICUOTA
Planta Baja	7,49
Planta Alta	9,46
Patio-1	14,96
Patio-2	5,45
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA 6-A</b>	<b>37,36</b>

VIVIENDA 6-B	ALICUOTA
Planta Baja	7,49
Planta Alta	9,46
Patio-1	8,65
Patio-2	4,64
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA 6-B</b>	<b>30,24</b>

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planeamiento Urbano, Revisión,  
Fecha: JUNIO 24-2014



MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO  
Aprobado en 7.11.10/Portal de Manta Beach  
Manta, 24 de Junio 2014

Escudo de propiedad horizontal  
Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1"

VIVIENDA 6-C	ALICUOTA
Planta Baja	7,49
Planta Alta	9,46
Patio-1	10,64
Patio-2	4,82
TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA 6-C	32,41
	100,00



**7.C-REGLAMENTO INTERNO.CAPITULO 1**

**Del Régimen de Propiedad Horizontal**

Art. 1.-El Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1" de propiedad del Sr. Fabrizio Edmundo De Genna Lourido, se ha procedido a someterlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.-El Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como lo son las viviendas y son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

**CAPITULO 2**

Art. 3.El Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1" Se implantará en el lote de terreno signado con el N° 6 de la Manzana D-03, de la Urbanización "MANTA BEACH" ubicada en la parroquia Manta del Cantón Manta, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

Según escritura:

- ♦ Frente (SUR): 15,60 m. - Lindera con la calle N° 18.
  - ♦ Atrás (NORTE): 15,10m. - Lindera con el Lote N° 5.
  - ♦ Costado Derecho (OESTE): 31,47 m.-lindera con Lote N°7.
  - ♦ Costado Izquierdo (ESTE): 37,49m. - Lindera con Avenida Principal.
- Área Total: 517,72 m2.

El Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1" se compone de tres viviendas unifamiliares signadas con los números 6A-6B y 6C ubicadas en el lote N°6 de la Manzana D-03, Las viviendas a construirse constan de Planta Baja, Planta Alta, Patio-1 y patio-2; la Planta baja está compuesta de porche, Sala-Comedor, Cocina, Baño social, la Planta Alta está compuesta de dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2 y un baño general.

Art. 4.- En los planos Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1" de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma, distribución de las viviendas, en que está dividida y las especificaciones de los espacios de circulación. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal su relación y sus derechos.

**CAPITULO 3**

**De los bienes exclusivos y los bienes comunes**

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Las viviendas son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Esta incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño y las que separan una vivienda de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan la

Estudio de propiedad horizontal  
Condominio "PORTAL DE MANTA BEACH-1"

Vivienda con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

El cerramiento perimetral son bienes comunes. El uso y goce de las áreas comunes interiores de ser de uso exclusivo de los copropietarios de cada vivienda.

**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.- BIENES COMUNES.**- Son bienes comunes lo que no tiene 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. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.**- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

**Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.**- Los gastos de administración, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes será de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes.

**Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.**- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes en la proporción que les corresponda, usar de ellas con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento.
- 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 la de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos que este le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que en caso de un incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente 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 y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuota que se establezcan de acuerdo con el pago de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.

#### CAPITULO 4

##### De la cuota de derecho y obligaciones

**Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.**- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa

porcentualmente con relación al Condominio, siendo esta revizada de acuerdo a las circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará con la aprobación de la asamblea de copropietarios.

**TABLA DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES**

VIVIENDA 6-A	ALICUOTA
Planta Baja	7,49
Planta Alta	9,46
Patio-1	14,96
Patio-2	5,45
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA 6-A</b>	<b>37,36</b>

VIVIENDA 6-B	ALICUOTA
Planta Baja	7,49
Planta Alta	9,46
Patio-1	8,65
Patio-2	4,64
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA 6-B</b>	<b>30,24</b>

VIVIENDA 6-C	ALICUOTA
Planta Baja	7,49
Planta Alta	9,46
Patio-1	10,64
Patio-2	4,82
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA 6-C</b>	<b>32,40</b>
	<b>100,00</b>



**CAPITULO 5**

**De las prohibiciones**

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes de la misma.
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad.
- e) No establecer en las viviendas lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de administración pública, semipública o privada, centro de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, o mal olientes.



- h) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador.
- i) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.
- j) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas.
- 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.
- l) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas o en general, colocar alguna cosa en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de las viviendas.
- m) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- n) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- o) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y tercero que tenga relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- p) Los propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se denominará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este Reglamento.



## CAPÍTULO 6

### De las sanciones

**Art. 13.-** Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en la segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infrinjeren 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 a las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la ley de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador, 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.
- e) 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 estos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimientos sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- g) Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

**Art. 14.-** El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

**Art. 15.-** Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las

ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado, bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo, a partir de la notificación que recibiere el copropietario sino hubiere asistido a la sesión que resolvió la resolución.

## CAPITULO 7

### De la administración.

**Art. 16.-** Son órganos de la administración: la asamblea de copropietarios, El director y el Administrador.

**Art.17.-ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La asamblea de copropietarios está investida con la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

**Art. 18.-** La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

**Art.19.- SESIONES.-** La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director y cuando este no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o mas copropietarios dentro de los ocho días de lo solicitado, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para la convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que se deba celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse.

**Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.

**Art. 21.- QUORUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de los copropietarios que representen el 51 % de las alicuotas. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea esta podrá instalarse legalmente y tomar las resoluciones validas, una hora después de de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el numero 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 el reglamento.

**Art. 22.- REPRESENTACION.-** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntaran al acta de la respectiva sesión.

**Art. 23.- DERECHO A LA 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. 24.- DERECHO AL VOTO.-** Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes.

**Art. 25.- VOTACIONES.-** Las decisiones de la asamblea se tomaran por simple mayoría de votos que representan mas del 50 %, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exija mayores porcentajes cada propietario tendrá el derecho al voto en proporción a su alícuota.

**Art. 26.-** Se requerirá del 51 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma de reglamento interno, las mejoras sobre decisiones 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 las fachadas y rever decisiones de la asamblea.

**Art. 27.-DE LA ASAMBLEA GENERAL.-** Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador y fijar la remuneración de este ultimo.
- Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- Distribuir entre las copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.

- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena conservación, o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que lo realicen obras de modificaciones o aumentos de los bienes comunes y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del Aprobador 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 período.
- i) Sancionar a los copropietarios que infligieren la ley de la propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sea de su competencia.
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este 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.
- k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos.
- l) 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 se 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. 28.-)** 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. 29.-) DEL DIRECTORIO.-** Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, duraran un año en funciones y serán reelegidos.

**Art. 30.-)** Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal del director, actuara el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

**Art.31.-** Son atribuciones del director:

- Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de este hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

**Art.32.-** Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

**Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario.

**Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- Administrar los bienes comunes con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que sean necesarias.
- Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización de director.
- Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyecto de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con informe del comisario.
- 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 lo estipulado con 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 de ejecución, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debidamente justificado, además, el presupuesto para el año próximo.
- k) Contratar a los obreros y empleados 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.
- l) Conservar en orden los títulos, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con gastos comunes.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido las viviendas, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial de la misma. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes, en general, administrar profija 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. Llevar un libro de registro de copropietarios, comodatarios, acreedores anticrético usuarios. Asistir a la asamblea general y de directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos y sugerencias de los copropietarios.
- t) Controlar y súper vigilar 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) Ejercer las demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

**Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.** El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo 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 ejecuten el directorio y el administrador.

**Art. 36.- DEL COMISARIO.-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

#### **CAPITULO 9**

##### **Disposiciones Generales**

**Art. 37.-** 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 mas del 50% de los asistentes.

#### **CAPITULO 10**

**PLANOS:** Implantación, ubicación, plantas, dimensionamiento, fachadas y cortes.

  
**ARQ. CARMEN CHICA MERO**  
CAE-M 465





47793

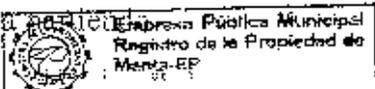
Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 47793:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 08 de septiembre de 2014*  
 Parroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

3.1.-VIVIENDA 6-A: DEL CONDOMINIO "PORTAL DE MANTA BEACH-1".  
 Vivienda signado como 6-A, ubicada en el lote No. 6 de la Manzana "D-3"; consta de Planta Baja, Planta Alta, Patio -1 y Patio -2; la planta baja está compuesta de porche, sala-comedor, cocina y baño social; la planta alta está compuesta de dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2 y un baño general. Esta vivienda tiene las siguientes medidas y linderos: 3.1.1.- VIVIENDA 6-A: PLANTA BAJA: POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Lindera con patio -1 de la misma vivienda con una longitud de 7,15 mts. POR EL SUR: Lindera con Patio-1 de la misma vivienda partiendo del vértice Nor Este hacia el Oeste con 2,60 mts, luego gira en 90° al Norte con 0,80 mts, y finalmente gira al Oeste con una longitud de 3,70 mts. POR EL ESTE: Lindera con porche de la misma vivienda, partiendo de Norte a Sur con un ángulo de 83° y una longitud de 2,37 mts, luego gira al Oeste con 0,17 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts. de este punto gira al Este con 0,60 mts, luego gira al Sur con 0,40 mts, luego gira al Oeste linderando con patio -1 de la misma vivienda con 1.00 mts, luego gira al Sur con 1,30 mts, luego gira al Este con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,50 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, y finalmente gira al Sur con 1,10 mts. POR EL OESTE: Lindera con patio -2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts. AREA= 54,13 m2. 3.1.2.- VIVIENDA 6-A PLANTA ALTA: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con planta baja de esta misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia patio -1 de la misma vivienda con una longitud de 7,15 mts. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia Patio-1 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts.



15 NOV. 2014

del vértice Nor Este hacia el Oeste con una longitud de 2,60 mts, luego gira al Norte con 0,60 mts, luego gira al Oeste con 1,30 mts, luego gira al Norte con 0,20 mts y finalmente gira al Oeste con 3,75 mts. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia Patio-1, partiendo de Norte a Sur con una longitud de 3,85 mts, luego gira al Oeste con 1,12 mts, luego gira al Sur con 1,70 mts luego gira al Oeste con 1,00 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts y finalmente gira al Sur con 1,10 mts. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia patio -2 de la misma vivienda con una longitud de 7,25 mts. AREA= 68,37 m<sup>2</sup>. 3.1.3.- VIVIENDA 6-A PATIO-1.- POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Lindera con terreno de vivienda 6-B con una longitud de 11,65 mts. POR EL SUR: Lindera con calle No. 18 con una longitud de 12,11 mts. POR EL ESTE: Lindera con avenida principal con una longitud de 15,55 mts. POR EL OESTE: Lindera con Patio -2 partiendo de Norte a Sur 0,98 mts, luego gira al Este con 7,15 mts, luego gira al Norte con 2,37 mts, luego gira al Oeste con 0,17 mts, luego gira al Sur con 1,40 mts de este punto gira al Este con 0,60 mts, luego gira al Sur con 0,40 mts, luego gira al Oeste con 1,00 mts, luego gira al Sur con 1,30 mts, luego gira al Este con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,50 mts, luego gira al Oeste con 0,10 mts, luego gira al Sur con 1,10 mts, luego gira al Oeste con 2,60 mts, luego gira al Norte con 0,80 mts, luego gira al Oeste con 3,70 mts y finalmente gira al Sur con una longitud de 4,00 mts, linderando con patio-2. AREA: 108,14 M<sup>2</sup>. 3.1.4.- VIVIENDA 6-A PATIO -2: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Lindera con terreno de casa 6-B con una longitud de 3,35 mts. POR EL SUR: Lindera con la calle No. 18 con una longitud de 3,49ms. POR EL ESTE: Lindera con patio- 1 de la misma vivienda partiendo de Sur a Norte con una longitud de 4,00 mts, luego continúa al Norte con 7,25 mts, linderando con la misma vivienda y finalmente linderando con patio -1 con 0,98 mts. POR EL OESTE: Lindera con lote No. 7 con una longitud de 11,28 mts. AREA: 39,42 M<sup>2</sup>. LA VIVIENDA 6-A: Tiene un total de área neta (m<sup>2</sup>): 270,06. ALICUOTA %: 0,3736. AREA DE TERRENO (M<sup>2</sup>): 193,43. AREA COMUN (M<sup>2</sup>): 0,00. Área total (m<sup>2</sup>): 270,06. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

MOVIMIENTOS REGISTRALES:



Acto

Número y fecha de inscripción

Empresario: Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-Eg. 1

Certificación Impresa por: Jucif

Ficha Registral: 47793



15 NOV. 201



Venta Venta	Compraventa	1.522	12.06/2012	28.631
Compra Venta	Aclaración	3.447	14.08/2014	67.548
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	23	26.08/2014	929
Puntos	Puntos	36	26.08/2014	779

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1. Compraventa**

Inscrito el: martes, 12 de junio de 2012  
 Tomo: 63 Folio Inicial: 28.633 - Folio Final: 28.631  
 Número de Inscripción: 1.522 Número de Repertorio: 3.324  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 de mayo de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:

**a.- Observaciones:**

COMPRAVENTA.- La Sra. María del Pilar Lourido Ponco como apoderada del señor FABRIZIO EDMUNDO DE GENNA LOURIDO, de estado civil casado, según poder que se adjunta, la totalidad del lote de terreno signado con el número SEIS de la Manzana D-03 de la Urbanización MANTA BEACH. Con un área de QUINIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (517,72m2) La venta se la realiza como cuerpo cedido.

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

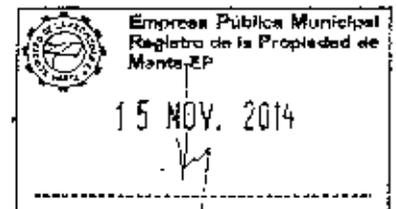
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-06269133	De Genna Lourido Fabrizio Edmundo	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-000000039435	Casado Castro Jose Miguel	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3236	26-dic-2007	43854	43865

**2. Aclaración**

Inscrito el: martes, 19 de agosto de 2014  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 67.548 - Folio Final: 67.556  
 Número de Inscripción: 3.447 Número de Repertorio: 6.115  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 de julio de 2014  
 Escritura/Juicio/Resolución:



**a.- Observaciones:**

ACLARATORIA DE ESTADO CIVIL EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.  
 El Señor, Fabrizio Edmundo De Genna Lourido, tiene a bien libre y voluntariamente aclarar que por un error en cuanto al estado civil del comprador haciéndole constar como CASADO, cuando lo correcto es DIVORCIADO.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-06269133	De Genna Lourido Fabrizio Edmundo	Divorciado	Manta

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

No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:





Compra Venta 1522 12-jun-2012 28633 28651

3 / Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 26 de agosto de 2014
Tomo: 1 Folio Inicial: 927 - Folio Final: 953
Número de Inscripción: 23 Número de Repertorio: 6.294
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 25 de agosto de 2014
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL al Condominio "Portal de Manta Beach - 1", inmueble ubicado en la Urbanización Manta Beach de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí.

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

Calidad Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio
Propietario 13-06269133 De Genna Lourido Fabrizio Edmundo Divorciado Manta

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Compra Venta 1522 12-jun-2012 28633 28651
Compra Venta 3447 19-ago-2014 67548 67556

4 / Planos

Inscrito el : martes, 26 de agosto de 2014
Tomo: 1 Folio Inicial: 779 - Folio Final: 788
Número de Inscripción: 36 Número de Repertorio: 6.295
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 25 de agosto de 2014
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

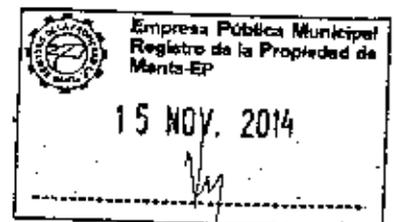
a.- Observaciones:
PLANOS del Condominio "Portal de Manta Beach - 1", inmueble ubicado en la Urbanización Manta Beach de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí.

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

Calidad Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio
Propietario 13-06269133 De Genna Lourido Fabrizio Edmundo Divorciado Manta

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades Horizontales 23 26-ago-2014 927 953





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro
Planos	1	
Compra Venta	2	
Propiedades Horizontales	1	

Número de Inscripción

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

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

Emitido a las: 10:03:23 del sábado, 15 de noviembre de 2014

A petición de: Srca. Paulina Viqueza Flores

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suarez  
131136755-9



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



*[Handwritten Signature]*  
Ing. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

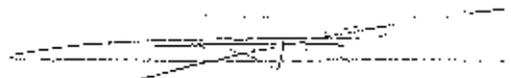
**El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.**

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP  
15 NOV 2014



**INSCRIBIR**.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan.- **LAS DE ESTILO**.- Sírvase usted señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este instrumento.- ( Firmado ) Abogada ROSITA ESPINAL MERO Matrícula número: 13-2009-95 F.A.M., Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. i leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.-



  
**FABRIZIO EDMUNDO DE GENNA LOURIDO**  
C.C.NO. 130626913-3

  
**JUANA ISABEL DE LA DOLOROSA RAMOS AVILA**  
C.C.NO. 170734903-9



  
**NOTARIO PRIMERO**  
*Ab. Jorge Guanolata G.*  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador



ESTAS... FOLIAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MÍ  
*Ab. Jorge Guanolata G.*



SE OTORGO ANTE MI ESTE SEGUNDO TESTIMONIO QUE SELLO Y  
FIRMO EN MANTA LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-

  
-----  
*Jorge Guarducci G.*  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador