

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2023**

**Número de Inscripción: 3162**

**Número de Repertorio: 7515**

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

1.- Con fecha veintiocho de Noviembre del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3162 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1309151494	ORTEGA AGUAYO MIRIAN GUADALUPE	COMPRADOR
1302174113	AGUAYO ALAVA MERIDA ESTELITA	VENDEDOR
1302022080	ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA	1174712003	84814	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 28 noviembre 2023

Fecha generación: martes, 28 noviembre 2023



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 002-003-000065263



20231308006P04046

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20231308006P04046						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	23 DE NOVIEMBRE DEL 2023, (15:48)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302022080	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	AGUAYO ALAVA MERIDA ESTELITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302174113	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ORTEGA AGUAYO MIRIAN GUADALUPE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309151494	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACION</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	29837.70						

<b>CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA</b>	
ESCRITURA N°:	20231308006P04046
FECHA DE OTORGAMIENTO:	23 DE NOVIEMBRE DEL 2023, (15:48)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	www.portalciudadano.manta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

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



1 ...RIO

2

3 ESCRITURA NÚMERO: 20231308006P04046

4

5 FACTURA NÚMERO: 002-003-000065263

6

7 **CONTRATO DE ESCRITURA PÚBLICA**

8

**DE COMPRAVENTA**

9

10 **OTORGAN:**

11 **EL SEÑOR LORENZO TIBURCIO ORTEGA ALAVA Y MERIDA ESTELITA**

12

**AGUAYO ALAVA.-**

13

14 **A FAVOR DE LA SEÑORA:**

15 **MIRIAN GUADALUPE ORTEGA AGUAYO.-**

16

**CUANTÍA: \$ 29,837.70**

17

**DI 2 COPIAS**

18

**//PZM//**

19 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de

20 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DEL**

21 **DOS MIL VEINTITRÉS**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ**

22 **CABEZAS, NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen y

23 declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORES", por una parte el

24 señor: **LORENZO TIBURCIO ORTEGA ALAVA** y señora **MERIDA ESTELITA**

25 **AGUAYO ALAVA**, de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, de estado

26 civil casados entre sí, con número de cédula: uno tres cero dos cero dos cero

27 ocho cero; y, uno tres cero dos uno siete cuatro uno uno guion tres,

28 respectivamente, cuyas copias fotostáticas se adjunta al protocolo como habilitante



1 quienes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, de ocupación empleado y  
2 modista respectivamente, domiciliados en la ciudadela universitaria calle U Uno  
3 Manzana P lote Doce de esta ciudad de Manta, teléfono 0985736173, declarando  
4 que no poseen correo electrónico; y, por otra parte, en calidad de  
5 "COMPRADORA" la señora **MIRIAN GUADALUPE ORTEGA AGUAYO**, por sus  
6 propios y personales derechos, quien declara ser ecuatoriana portadora de la cédula  
7 de ciudadanía número uno tres cero nueve uno cinco uno cuatro nueve cuatro,  
8 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltera, de cuarenta y siete años de edad,  
9 de ocupación empleado, domiciliado en la ciudadela universitaria calle U Uno  
10 Manzana P lote Doce de esta ciudad de Manta, con número telefónico 0982996005,  
11 correo guadalupmi20@gmail.com, por sus propios y personales derechos. Los  
12 comparecientes se encuentran hábiles en derecho para contratar y contraer  
13 obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus  
14 documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por  
15 mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los  
16 comparecientes por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así  
17 como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen  
18 al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni  
19 promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y  
20 cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención  
21 de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección  
22 General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito  
23 con esta notaria, que se agregara como documento habilitante del presente me  
24 piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO.-** En el  
25 Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten  
26 la **COMPRAVENTA**, que se describe: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen al  
27 otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, los cónyuges  
28 señores **LORENZO TIBURCIO ORTEGA ALAVA Y MERIDA ESTELITA AGUAYO**





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

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



1 **ALAVA**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la  
2 sociedad conyugal que mantienen formada; a quienes en adelante se les  
3 denominará **“LOS VENDEDORES”**; y, por otra parte, la señora **MIRIAN**  
4 **GUADALUPE ORTEGA AGUAYO**, soltero, por sus propios y personales derechos,  
5 a quien en lo posterior denominaremos **“LA COMPRADORA”**. **SEGUNDA:**  
6 **ANTECEDENTES.** – Los Vendedores son propietarios de un bien inmueble  
7 consistente en un lote de terreno, signado con el número doce de la manzana AP,  
8 ubicado en las inmediaciones de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, el  
9 mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: con la calle U  
10 – uno; POR ATRÁS: calle pública; POR EL COSTADO DERECHO: lote número  
11 trece de Audrey Chávez Vera; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: lote número once  
12 del señor Hipólito Barreiro Delgado. Con un área total de trescientos cincuenta  
13 metros cuadrados.- Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa,  
14 celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el treinta y uno de diciembre de  
15 mil novecientos noventa y uno, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón  
16 Manta, el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y dos.- Con fecha seis de  
17 octubre del dos mil veintitrés, consta inscrito en el Registro de la Propiedad del  
18 cantón Manta, la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-133, emitida el veintiocho de  
19 septiembre del dos mil veintitrés, por el GAD Municipal del cantón Manta, en la que  
20 se aprueba la declaratoria de propiedad horizontal Sr. Ortega Alava Lorenzo  
21 Tiburcio.- Con fecha treinta y uno de octubre del dos mil veintitrés, consta inscrito en  
22 el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Protocolización de  
23 Planos y Propiedad Horizontal, del Sr. Ortega Alava Lorenzo Tiburcio, la misma que  
24 se conforma de cuatro viviendas, signadas como A, B, C, y D.- **TERCERA:**  
25 **COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes expuestos y mediante el presente  
26 contrato, los cónyuges señores **LORENZO TIBURCIO ORTEGA ALAVA Y MERIDA**  
27 **ESTELITA AGUAYO ALAVA**, dan en venta real y enajenación perpetua a favor de  
28 la señora **MIRIAN GUADALUPE ORTEGA AGUAYO**, quien compra y acepta para



1 sí el bien inmueble consistente en un lote de terreno y vivienda C (vivienda más  
2 patio) de Sr. Ortega Alava Lorenzo Tiburcio, ubicado en las inmediaciones de la  
3 Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, de la parroquia y cantón Manta, en la  
4 provincia de Manabí, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:  
5 VIVIENDA C (sesenta y seis coma cincuenta y dos metros cuadrados). Consta de  
6 una sola planta, compuesta de sala, comedor, cocina, tres dormitorios, un baño  
7 general y patio. **Vivienda** (cincuenta y ocho coma veintisiete metros cuadrados).  
8 ARRIBA: lindera con cubierta; ABAJO: Lindera con terreno de la edificación;  
9 NORTE: Lindera con acera de calle pública, partiendo desde el vértice Este hacia el  
10 Oeste en siete metros; SUR: Lindera con parte de vivienda B, partiendo desde el  
11 vértice Este hacia el Oeste en tres punto cincuenta metros; desde este punto gira  
12 hacia el norte en uno punto treinta y tres metros; desde este punto gira hacia el  
13 Oeste en tres punto cincuenta metros; ESTE: Lindera con lote número once de  
14 Hipólito Barreiro Delgado, partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en ocho  
15 punto noventa y ocho metros; OESTE: Lindera con parte de la vivienda y patio D y  
16 parte del patio A, partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en siete coma  
17 sesenta y cinco metros. Área neta m<sup>2</sup>: cincuenta y ocho coma doscientos setenta;  
18 alícuota %: cero coma uno cinco uno cero; área de terreno m<sup>2</sup>: cincuenta y dos  
19 coma ochenta y cinco; área común m<sup>2</sup>: seis coma setenta y seis; área total m<sup>2</sup>:  
20 sesenta y cinco coma cero tres.- **Patio** (8.25 m<sup>2</sup>). ARRIBA: Lindera con espacio  
21 aéreo; ABAJO: Lindera con terreno de la edificación; NORTE: Lindera con la misma  
22 vivienda, partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3.50 m; SUR: Lindera  
23 con parte de la vivienda B. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3.90  
24 m.; ESTE: Lindera con parte de la misma vivienda y parte de la vivienda B. Partiendo  
25 desde el vértice Sur hacia el Norte con 2.18 m.; OESTE: Lindera con parte de patio y  
26 vivienda D y parte de patio A. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 1.28  
27 m.; desde este punto gira hacia el Este en 0.40 m.; desde este punto gira hacia el  
28 Norte en 0.95 m. Área Neta m<sup>2</sup>: 8,250 Alícuota % : 0,0214 Área de terreno m<sup>2</sup>: 7,48





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

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



1 Area Comun m2: 0,96 Area total m2: 9,21.- La vendedora transfiere el dominio y  
2 posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de  
3 ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de  
4 ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello  
5 que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo  
6 lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante  
7 determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los  
8 anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de  
9 gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del cantón Manta**, que se  
10 agrega como documento habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo  
11 acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien  
12 inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **VEINTINUEVE MIL**  
13 **OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE CON 70/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS**  
14 **UNIDOS DE AMÉRICA**, el mismo que se cancela mediante acuerdo entre las  
15 partes; valor que LOS VENDEDORES declaran haber recibido en moneda de curso  
16 legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran,  
17 que aun cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna  
18 por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola  
19 como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. - **QUINTA:**  
20 **ACEPTACIÓN. - LA COMPRADORA**, acepta la transferencia, que se efectúa a su  
21 favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses.  
22 **SEXTA: SANEAMIENTO. - LOS VENDEDORES** declaran que el bien inmueble,  
23 materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es  
24 materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de  
25 ley. **SÉPTIMA: GASTOS. -** Los gastos que ocasionen la celebración de esta  
26 escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá  
27 por cuenta de **LA COMPRADORA**, a excepción de la plusvalía, que de generarse  
28 deberá cancelarlo **LOS VENDEDORES**, quienes quedan expresamente facultado



1 para solicitar la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad  
2 personalmente o por interpuesta persona.- **OCTAVA.-DECLARACIÓN**  
3 **JURAMENTADA:** En pleno ejercicio de sus facultades y con conocimiento de su  
4 obligación de declarar la verdad con claridad y exactitud, bajo la prevención de las  
5 penas de perjurio, las partes intervinientes declaran bajo juramento que el inmueble  
6 materia de este contrato se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y  
7 que no es posible entregar un nombramiento de administrador y un certificado de  
8 expensas de condominio por cuanto a la fecha no está designado administrador del  
9 condominio, en tal razón, en caso de existir algún rubro por este concepto, nos  
10 responsabilizamos de su pago y eximimos de cualquier responsabilidad al señor  
11 Notario ante quien se realiza el presente contrato y al señor Registrador de la  
12 Propiedad. Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo  
13 para la perfecta validez y eficacia de esta escritura.- Hasta aquí la minuta que con  
14 junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor  
15 legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes,  
16 minuta que está firmada por el Abogado LENIN VERA, matricula número : trece  
17 guión dos mil diecisiete guión noventa y dos. Foro de Abogados, para la  
18 celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos  
19 previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí  
20 el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando,  
21 incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.-**

22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

**LORENZO TIBURCIO ORTEGA ALAVA**

**C.C.No. 1302022080**



BanEcuador B.P.  
 17/11/2023 08:59:47 a.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABÁ  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1517957087  
 SECUENCIAL: 0  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: emieles  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOT SEXTA MANTA  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectiva:	0.51
I.V.A. %	0.06
TOTAL:	1.57

SUJETO A VERIFICACION



BanEcuador B.P.  
 RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)  
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac.: 056-502-000003363  
 Fecha: 17/11/2023 09:00:00 a.m.

No. Autorización:  
 1711202301176818352000120565020000033632023085914

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
 ID : 9999999999999  
 Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

\*\*\*\* GRACIAS POR SU VISITA \*\*\*\*  
 Sin Derecho a Credito Tributario

BanEcuador  
 AGENCIA CUORON  
 MANTA



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

N° 000472061

### Contribuyente

Ortega Alava Lorenzo Tiburcio .

### Identificación

13xxxxxxxx0

### Control

000005447

### Nro. Título

472061

## Certificado de Solvencia

### Expedición

2023-11-20

### Expiración

2023-12-20

### Descripción

### Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
11-2023/12-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

**Total a Pagar** \$3.00

**Valor Pagado** \$3.00

Pagado a la fecha de 2023-11-20 09:55:19 con forma(s) de pago: EFECTIVO  
(Válido por 30 días)

**Saldo** \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA  
CUENCA VINCES**





N° 112023-104873

Manta, lunes 20 noviembre 2023

**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 **ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO** con cédula de ciudadanía No. **1302022080**.

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera



*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*

**Fecha de expiración: miércoles 20 diciembre 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1105789WISTH20

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



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

**N° 112023-104768**

N° ELECTRÓNICO : 230280

Fecha: 2023-11-16

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: 1-17-47-12-003

Ubicado en: SR. ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO VIVIENDA C (VIVIENDA+PATIO) / CIUD. ULEAM MZ-AP LOTE 12

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 66.52 m<sup>2</sup>

Área Comunal: 7.72 m<sup>2</sup>

Área Terreno: 60.33 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1302022080	ORTEGA ALAVA-LORENZO TIBURCIO
1302174113	AGUAYO ALAVA-MERIDA ESTELITA

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

TERRENO: 15,082.50

CONSTRUCCIÓN: 14,755.20

AVALÚO TOTAL: 29,837.70

SON: VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES 70/100

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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales



Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1105674VBXRA2H

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: 2023-11-20 09:42:05



N° 112023-105302

Manta, miércoles 22 noviembre 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
**COMPRA VENTA**

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 1-17-47-12-003 perteneciente a ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO con C.C. 1302022080 Y AGUAYO ALAVA MERIDA ESTELITA con C.C. 1302174113 ubicada en SR. ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO VIVIENDA C (VIVIENDA+PATIO) / CIUD. ULEAM MZ-AP LOTE 12 BARRIO CIUADELA UNIVERSITARIA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$29,837.70 VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES 70/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$29,837.70 VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES 70/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*

**Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023**



Código Seguro de Verificación (CSV)



1106221WFPX5JB

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



**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/194830  
DE ALCABALAS**

Fecha: 20/11/2023

Por: 238.70

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 20/11/2023

**Tipo de Transacción:**

COMPRAVENTA

**Tradente-Vendedor:** ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO

**Identificación:** 1302022080

**Teléfono:** 0980125694

**Correo:** ortegalorenzo589@gmail.com

**Adquiriente-Comprador:** ORTEGA AGUAYO MIRIAN GUADALUPE

**Identificación:** 1309151494

**Teléfono:** 0982996005

**Correo:** guadalupmi20@gmail.com

**Detalle:**

VE-766766



**PREDIO: Fecha adquisición:** 30/12/1992

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección
1-17-47-12-003	29,837.70	60.33	SR.ORTEGAALAVALORENZOTIBURCIOVIVIENDACVIVIENDAPATIOCIUD.ULEAMMZAPLOTE12

Precio de Venta

29,837.70

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	298.38	149.19	0.00	149.19
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	89.51	0.00	0.00	89.51
<b>Total=&gt;</b>		<b>387.89</b>	<b>149.19</b>	<b>0.00</b>	<b>238.70</b>

**Saldo a Pagar EXENCIONES**

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			149.19
<b>Total=&gt;</b>				<b>149.19</b>



Ficha Registral-Bien Inmueble

84814

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23033860  
Certifico hasta el día 2023-11-14:



### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1174712003

Tipo de Predio: VIVIENDA

Fecha de Apertura: martes, 31 octubre 2023

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

Dirección del Bien: Vivienda C ( Vivienda + Patio )

### LINDEROS REGISTRALES:

Vivienda C ( Vivienda + Patio ). Ubicado en las Inmediaciones de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí. Sr. ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO. De la Parroquia y Canton Manta. Con las siguientes medidas y linderos:

3.3.- VIVIENDA C (66.52 m2)

Consta de una sola planta, compuesta de sala, comedor, cocina, tres dormitorios, un baño general y patio.

Vivienda (58.27 m2)

ARRIBA: Lindera con cubierta.

ABAJO: Lindera con terreno de la edificación.

NORTE: Lindera con acera de calle pública. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 7.00 m.

SUR: Lindera con parte de vivienda B. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3.50 m.; desde este punto gira hacia el Norte en 1.33 m.; desde este punto gira hacia el Oeste en 3.50 m.

ESTE: Lindera con lote N° 11 de Hipólito Barreiro Delgado. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 8.98 m.

OESTE: Lindera con parte de la vivienda y patio D y parte del patio A. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 7.65 m. Area Neta m2: 58,270 Alicuota %: 0,1510 Area de terreno m2: 52,85 Area Comun m2: 6,76 Area total m2: 65,03

Patio (8.25 m2)

ARRIBA: Lindera con espacio aéreo.

ABAJO: Lindera con terreno de la edificación.

NORTE: Lindera con la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3.50 m.

SUR: Lindera con parte de la vivienda B. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3.90 m.

ESTE: Lindera con parte de la misma vivienda y parte de la vivienda B. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte con 2.18 m.

OESTE: Lindera con parte de patio y vivienda D y parte de patio A. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 1.28 m.; desde este punto gira hacia el Este en 0.40 m.; desde este punto gira hacia el Norte en 0.95 m.

Area Neta m2: 8,250 Alicuota % : 0,0214 Area de terreno m2: 7,48 Area Comun m2: 0,96 Area total m2: 9,21



SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2605 miércoles, 30 diciembre 1992	1946	1946
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	114 viernes, 06 octubre 2023	0	0
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	42 martes, 31 octubre 2023	0	0
PLANOS	PLANOS	41 martes, 31 octubre 2023	0	0

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 1 / 4 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 30 diciembre 1992

Número de Inscripción : 2605

Folio Inicial: 1946

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5145

Folio Final : 1946

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 31 diciembre 1991

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

El lote de terreno numero doce (12) de trescientos cincuenta metros cuadrados , ubicados en la Manzana AP, en las Inmediaciones de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí. que mide de Frente catorce metros y de fondo veinticinco metros y linderando , por el frente con la calle U-Uno , Por atras calle publica. por el costado Derecho, lote numero trece de Audrey Chavez Vera, por el costado Izquierdo, lote numero Once del Señor Hipolito Barreiro Delgado.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : OFICIOS RECIBIDOS**

[ 2 / 4 ] RESOLUCION

Inscrito el: viernes, 06 octubre 2023

Número de Inscripción : 114

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6337

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 28 septiembre 2023

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

RESOLUCIÓN: Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-133, de fecha 28 de septiembre del 2023, 1.- Aprobar la Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "Sr. Ortega Álava Lorenzo Tiburcio", perteneciente a Lorenzo Tiburcio Ortega Álava - cédula de ciudadanía 1302022080 y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo inmueble se encuentra ubicado en el barrio Ciudadela Universitaria - ciudadela ULEAM, manzana A-P, lote 12, de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención clave catastral 1174712000, área total de terreno equivalente a 350 metros cuadrados, área neta vendible de 385,91 metros cuadrados; área común total equivalente a 44,74 metros cuadrados; área total de construcción equivalente a 430,65 metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIO	ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO	NO DEFINIDO	SUCRE

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[ 3 / 4 ] PROPIEDAD HORIZONTAL



Inscrito el: martes, 31 octubre 2023

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 octubre 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

\*PROPIEDAD HORIZONTAL Los comparecientes en su calidad invocada manifiesta que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la clausula de antecedentes, se ha construido la propiedad Horizontal SR. ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO, Ubicado en la Ciudadela ULEAM manzana AP - lote numero doce (12). de la Parroquia y Canton Manta, Sobre este predio el propietario ha construido la PROPIEDAD HORIZONTAL SR. ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO, la cual se compone de cuatro viviendas.

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

Número de Inscripción : 42

Número de Repertorio: 6856



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIEDAD HORIZONTAL	SR ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO		MANTA
PROPIETARIO	AGUAYO ALAVA MERIDA ESTELITA	CASADO(A)	SANTA ANA
PROPIETARIO	ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO	CASADO(A)	SUCRE

Registro de : PLANOS

[4 / 4 ] PLANOS

Inscrito el: martes, 31 octubre 2023

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 octubre 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

\*PLANOS Los comparecientes en su calidad invocada manifiesta que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la clausula de antecedentes, se ha construido la propiedad Horizontal SR. ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO, Ubicado en la Ciudadela ULEAM manzana AP - lote numero doce (12). de la Parroquia y Canton Manta, Sobre este predio el propietario ha construido la PROPIEDAD HORIZONTAL SR. ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO, la cual se compone de cuatro viviendas.

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

Número de Inscripción : 41

Número de Repertorio: 6857

Folio Inicial: 0

Folio Final : 0

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIEDAD HORIZONTAL	SR ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO		MANTA
PROPIETARIO	AGUAYO ALAVA MERIDA ESTELITA	CASADO(A)	SANTA ANA
PROPIETARIO	ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO	CASADO(A)	SUCRE

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
OFICIOS RECIBIDOS	1
PLANOS	1
PROPIEADAES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	4

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

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

Emitido el 2023-11-14

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23033860 certifico hasta el día 2023-11-14, la Ficha Registral Número: 84814.





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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 4/4- Ficha nro 84814

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Válido por 59 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 2 5 2 0 7 7 U Q S Q M K



Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-031020231444  
Manta, 03 de Octubre del 2023

ASUNTO: NOTIFICACION DE LA RESOLUCIÓN EJECUTIVA MT-2023-ALC-133

ANGEL EDMUNDO CARVAJAL VALLEJO  
DIRECTOR DE GESTIÓN FINANCIERA

ELVIS RICARDO GILER MENDOZA  
DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO  
PROCURADORA SÍNDICA

Señor  
Ortega Álava Lorenzo Tiburcio  
En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes, anexo Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-133 suscrito por el Ingeniero Emilio Ronnie Macías Loor, Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, Delegado de la Máxima Autoridad Administrativa del Gobierno Autónomo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, en el cual resuelve:

"...Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al 'Sr. Ortega Álava Lorenzo Tiburcio', perteneciente a Lorenzo Tiburcio Ortega Álava -cédula de ciudadanía 1302022080-, y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo inmueble se encuentra ubicado en el barrio Ciudadela Universitaria - ciudadela ULEAM, manzana A-P, lote 12- de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-17-47- 12-000; área total de terreno equivalente a 350 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área neta vendible de 385,91 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área común total equivalente a 44,74 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área total de construcción equivalente a 430,65 metros cuadrados (m<sup>2</sup>)".

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

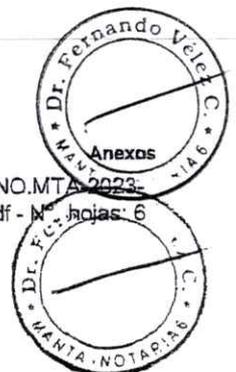
Documento firmado electrónicamente  
DALTON ALEXI PAZMIÑO GASTRO  
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

DOY FE: Que las precedentes  
copias fotostaticas en  
..... 4 fojas útiles, anversos,  
reversos son iguales a sus originales

Manta, 23 NOV 2023

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador

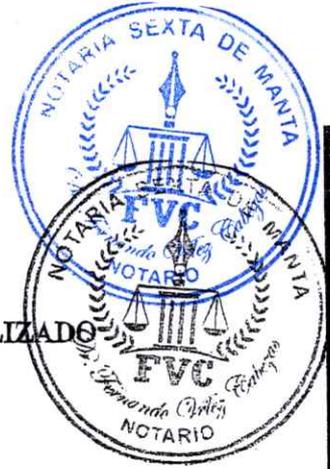
1: RESOLUCION EJECUTIVA NO.MTA-2023-  
133.pdf - Nº. Hojas: 6





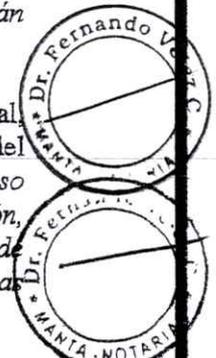
**RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-133**

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



**CONSIDERANDO:**

- Que**, el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“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 numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*.
- Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“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 artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“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 numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*.
- Que**, el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”*.
- Que**, el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”*.



- Que,** el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*".
- Que,** los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: "*b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]*".
- Que,** el artículo 98 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa: "*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 artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: "*Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.*".
- Que,** el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: "*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 artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: "*Determinación del inmueble por su naturaleza y fines.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.*".





Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

**Artículo 772.- REQUISITOS.** - Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial 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.

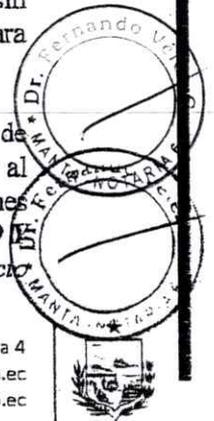
El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

**Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, 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 Procuraduría Síndica, 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 Procuraduría Síndica; 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 que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial 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 Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano las siguientes atribuciones normativas: **"II. EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** [...] a. Mediante la suscripción de acta



*administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: [...] i. Declaratorias de propiedad horizontal [...] ii. Urbanizaciones [...] iii. Reestructuración de lotes [...] b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto.”.*

**Que,** mediante Certificado de Solvencia 38627 con fecha 30 de junio de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (1/1); se constata que se efectuó una compraventa, por parte de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí (ULEAM), a favor de Lorenzo Tiburcio Ortega Álava; con respecto al terreno ubicado en el barrio Ciudadela Universitaria –ciudadela ULEAM, manzana A-P, lote 12– de la parroquia Manta del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 31 de diciembre de 1991 en la Notaría Pública Primera del cantón Manta e inscrito con fecha 30 de diciembre de 1992, con clave catastral 1-17-47-12-000 y con un área total de 350 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

**Que,** mediante documento con fecha de recepción 3 de julio de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por Lorenzo Tiburcio Ortega Álava –cédula de ciudadanía 1302022080–; se indica lo siguiente: “[...] *sírvase a considerar el estudio de Propiedad Horizontal del señor Lorenzo Tiburcio Ortega Álava, ubicado en las inmediaciones de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí manzana “AP” y lote N°12, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral N° 1-17-47-12-000, con la finalidad de que disponga quien corresponda su análisis y de ser factible la aprobación de este estudio.”.*

**Que,** mediante Informe MTA-DDAC-INF-220820231546 con fecha 22 de agosto de 2023, suscrito por la arquitecta Diana Elizabeth Saavedra Peñafiel –Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

*“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de la Propiedad del “SR. ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO” y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta-sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El presente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.”*

**Que,** mediante Informe Jurídico MTA-DPSI-INF-270920231630 con fecha 27 de agosto de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:





“De conformidad con el Informe MTA-DDAC-INF-220820231546 con fecha 27 de agosto de 2023; la arquitecta Diana Elizabeth Saavedra Peñafiel –Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del ‘Sr. Ortega Álava Lorenzo Tiburcio’; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto al ‘Sr. Ortega Álava Lorenzo Tiburcio’.

Por lo que acogiendo el Informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al ‘Sr. Ortega Álava Lorenzo Tiburcio’; bien perteneciente a Lorenzo Tiburcio Ortega Álava –cédula de ciudadanía 1302022080–, y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo inmueble se encuentra ubicado en el barrio Ciudadela Universitaria –ciudadela ULEAM, manzana A-P, lote 12– de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-17-47-12-000; área total de terreno equivalente a 350 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área neta vendible de 385,91 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área común total equivalente a 44,74 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área total de construcción equivalente a 430,65 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

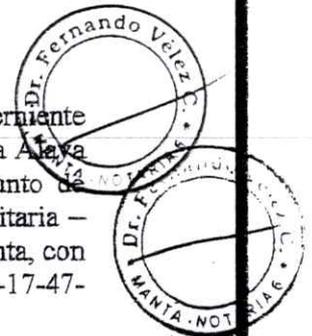
Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.”

**En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta**

**RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al ‘Sr. Ortega Álava Lorenzo Tiburcio’, perteneciente a Lorenzo Tiburcio Ortega Álava –cédula de ciudadanía 1302022080–, y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo inmueble se encuentra ubicado en el barrio Ciudadela Universitaria –ciudadela ULEAM, manzana A-P, lote 12– de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-17-47-



12-000; área total de terreno equivalente a 350 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área neta vendible de 385,91 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área común total equivalente a 44,74 metros cuadrados (m<sup>2</sup>); área total de construcción equivalente a 430,65 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

**Artículo 2.-** Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los Informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.



Firmado electrónicamente por:  
LILIANA JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMORENO

**Notifíquese y cúmplase.-**

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 28 días del mes de septiembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:  
EMILIO RONNIE  
MACÍAS LOOR

Ingeniero Emilio Ronnie Macías Loor  
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL  
URBANO**  
**DELEGADO DE LA MÁXIMA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
MANTA**



**JAIME PARRALES CANTOS**  
ARQUITECTO



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

VIVENDAS	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2
VIVIENDA A - LOCAL COMERCIAL	27,85	0,0722	25,26	3,23	51,02
VIVIENDA A - VIVIENDA	45,72	0,1185	41,47	5,30	90,00
VIVIENDA A - PATIO	27,74	0,0719	25,16	3,22	55,03
VIVIENDA B - PLANTA BAJA	70,30	0,1822	63,76	8,15	135,21
VIVIENDA B - PLANTA ALTA	80,65	0,2090	73,15	9,35	163,15
VIVIENDA C - VIVIENDA	58,270	0,1510	52,85	6,76	117,88
VIVIENDA C - PATIO	8,250	0,0214	7,48	0,96	16,69
VIVIENDA D - VIVIENDA	60,550	0,1569	54,92	7,02	122,49
VIVIENDA D - PATIO	6,580	0,0171	5,97	0,76	13,31
<b>TOTAL</b>	<b>385,91</b>	<b>1,0000</b>	<b>350,00</b>	<b>44,74</b>	<b>430,65</b>

**6.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS**

VIVENDAS	CUADRO DE DISTRUBUCION DE GASTOS COMUNES %
VIVIENDA A - LOCAL COMERCIAL	7,22
VIVIENDA A - VIVIENDA	11,85
VIVIENDA A - PATIO	7,19
<b>TOTAL VIVIENDA A</b>	<b>26,25</b>
VIVIENDA B - PLANTA BAJA	18,22
VIVIENDA B - PLANTA ALTA	20,90
<b>TOTAL VIVIENDA B</b>	<b>39,12</b>
VIVIENDA C - VIVIENDA	15,10
VIVIENDA C - PATIO	2,14
<b>TOTAL VIVIENDA C</b>	<b>17,24</b>
VIVIENDA D - VIVIENDA	15,69
VIVIENDA D - PATIO	1,71
<b>TOTAL VIVIENDA D</b>	<b>17,40</b>
<b>TOTALES</b>	<b>100,00</b>

  
**Arq. Jaime Parrales Cantos**



**MANA** GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA  
**REVISADO**

FECHA: 15/OCT 2023 HORA: 15:10

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA- 2023- ALL- 133

**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**



**REGLAMENTO INTERNO**

**CAPITULO 1**

**DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 1.** – Las viviendas actualmente está bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dichas viviendas, así como su administración, uso, conservación y reparación.

**Art. 2.** – Las viviendas se compone de bienes exclusivos y comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la Ley y en el Reglamento Interno.

**CAPITULO 2**

**DEL EDIFICIO**

**Art. 3.** – Las viviendas se encuentra ubicadas en la parroquia Manta del Cantón Manta y están sometidas al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se componen de 4 unidades de vivienda correspondientes a las viviendas A – B – C – y D.

La vivienda A se compone de una planta que consta de local comercial, sala, comedor, cocina un dormitorio, baño general y patio.

La vivienda B se compone de dos plantas que consta de planta baja sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, un ducto de ventilación y un baño general; la planta consta de dos departamentos con sala, comedor, cocina, baño general y un dormitorio cada uno.

La vivienda C se compone de una planta que consta de sala, comedor, cocina, tres dormitorios, baño general y patio.

La vivienda D se compone de una planta que consta de sala, comedor, cocina, tres dormitorios, baño general y patio.

**Art. 4.** - En los planos del edificio de acuerdo con el reglamento interno de Propiedad Horizontal se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio. Las plantas en referencia forman parte complementaria del presente reglamento y que lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**

**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. Están incluidos de este dominio el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. La puerta de entrada al edificio, el hall, escaleras y terraza 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 les correspondan.

**Art. 7. - Bienes comunes.** - Son bienes comunes todos los elementos y parte que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptible de aprobación individual ni exclusiva y sobre ello cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente cuya cuota se establece en el presente reglamento.

**Art. 8. - Derecho del usuario.** - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes de las viviendas y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

**Art. 9. - Gastos de administración.** - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes serán de cargo de todos los propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación ó 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 de las viviendas.

**Art. 10. - Derechos y obligaciones de los copropietarios.** - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuesta por la Ley de este reglamento.



**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**



- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de las viviendas en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley de 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.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal y las 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 las viviendas y local comercial en caso de daño de sus instalaciones, quejas de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, la 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 las viviendas a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusulas especiales 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 el 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 de las viviendas y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de demora 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, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de los mismos
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**



**CAPITULO 4**

**DE LA CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**Art. 11. - Tabla de alícuotas.** - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada propietario respecto de los bienes comunes del edificio se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento o local comercial representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias especiales 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 el caso de la devaluación monetaria, aumento salarial por efectos de reforma en la legislación laboral, previa aprobación de la Asamblea de copropietarios.

VIVIENDAS	CUADRO DE DISTRUBUCION DE GASTOS COMUNES %
VIVIENDA A - LOCAL COMERCIAL	7,22
VIVIENDA A - VIVIENDA	11,85
VIVIENDA A - PATIO	7,19
<b>TOTAL VIVIENDA A</b>	<b>26,25</b>
VIVIENDA B - PLANTA BAJA	18,22
VIVIENDA B - PLANTA ALTA	20,90
<b>TOTAL VIVIENDA B</b>	<b>39,12</b>
VIVIENDA C - VIVIENDA	15,10
VIVIENDA C - PATIO	2,14
<b>TOTAL VIVIENDA C</b>	<b>17,24</b>
VIVIENDA D - VIVIENDA	15,69
VIVIENDA D - PATIO	1,71
<b>TOTAL VIVIENDA D</b>	<b>17,40</b>
<b>TOTALES</b>	<b>100,00</b>

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA

REVISADO  
FECHA: 15 OCT 2023  
HORA: 15:10

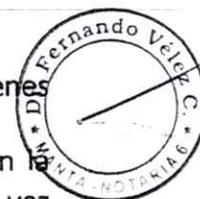
**CAPITULO 5**

**DE LAS SANCIONES**

DIRECCIÓN DE ANÁLISIS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJEC. MTA - 2023 - ALC - 133

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez



**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**



- deberá consultar a un profesional de la construcción para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo del departamento o local comercial 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 e inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres y la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
  - e) Establecer en los departamentos; Centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que no sea para vivienda y locales comerciales.
  - f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o alteen el flujo de la corriente eléctrica.
  - g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
  - h) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
  - i) Introducir o mantener animales domésticos que a juicio de la Asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
  - j) Utilizar los vestíbulos (hall), corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento.
  - k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y las limitaciones que ella lo permita.
  - l) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización de la Asamblea de copropietarios.
  - m) 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 edificio.
  - n) Colocar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
  - o) 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.
  - p) 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.
  - q) El propietario, arrendatario o cualquier otra persona que use o goce del departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
  - r) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos deberán comunicar con la debida oportunidad, mediante nota escrita dirigida al

**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**

administrador, en la que además se especificará quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal "h" de este reglamento.



**CAPITULO 6**

**DE LAS SANCIONES**

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

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito en segunda instancia por parte del administrador.
- b) Imposición de multa hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este Reglamento serán demandados por el administrador en un juicio verbal sumario ante el 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 en su estado general. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el administrador del edificio en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, 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 juicio lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea General de copropietarios.
- e) Suspensión de unos 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
- f) Publicar periódicamente la nomina de copropietarios moroso 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 o a las viviendas, y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia



**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**



**Art. 15.** - Cualquier copropietario podrá impugnar ante el 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 sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere el copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

**CAPITULO 7**

**DE LA ADMINISTRACIÓN**

**Art. 16.** - Son órganos de la administración del edificio; la Asamblea de Copropietarios, el Directorio y el Administrador.

**Art. 17. - Asamblea de copropietarios.** - La Asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, 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, lo solicite el Administrador o por lo menos dos copropietarios. La Asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere, por petición del administrador o de los dos o más copropietarios, dentro de los ocho días de solicitada. La convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director por convocarla. 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.

**Art. 20. - Asamblea Universal.** - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 21. - Quórum.**- El quórum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de los copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio, sino hubiere dicho quórum a la hora fijada para que instale la Asamblea, ésta podrá instalarse legalmente tomar resoluciones validas una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentajes

**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**



- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento o el presente reglamento interno, a petición del Administrador en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que 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 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.

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 redacten 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, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 30:** - Para ser director, vocal principal o secretario se requiere ser copropietario de las viviendas. 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 suplente.

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador en caso de falta o impedimento de éste hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.



**JAIME PARRALES CANTOS**  
**ARQUITECTO**



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

**Art. 33. - Del Administrador.** - El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

**Art. 34. – Deberes y atribuciones del Administrador:**

- a) Ejercer la representación Legal, Judicial y Extrajudicial de los copropietarios de las viviendas en cuanto se relacionen al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados por la Ley y este Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- b) Administrar los bienes 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 presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los primeros ocho días de cada mes las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde al 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 edificio 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 mejoras de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- 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.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el próximo año.

**JAIME PARRALES CANTOS**  
ARQUITECTO

**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 estipulado en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.



Arq. Jaime Parrales Cantos

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en ..... 7 ..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 23 NOV 2023



Dr. Fernando Veléz Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador

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

FECHA: 16 OCT 2023 15:20  
HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



RES. EJECT. MTA-2023- ALL-133





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1309151494

**Nombres del ciudadano:** ORTEGA AGUAYO MIRIAN GUADALUPE

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

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

**Fecha de nacimiento:** 20 DE JULIO DE 1976

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** OBRERO

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Datos del Padre:** ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** AGUAYO ALAVA MERIDA ESTELITA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 30 DE MAYO DE 2023

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 23 DE NOVIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 235-956-93008



235-956-93008

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

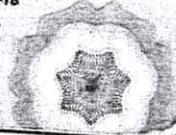


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



No. 130217411-3

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**AGUIRO ALAVA MERIDA ESTELITA**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI SANTA ANA**  
 FECHA DE NACIMIENTO 1951-01-18  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO F  
 ESTADO CIVIL CASADA  
**LORENZO TIBURCIO ORTEGA ALAVA**

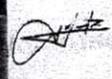
INSTRUCCIÓN BÁSICA  
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN MODISTA E334312242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**AGUIRO CIRILO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**ALAVA MARIA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**MANTA 2013-01-24**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2023-01-24**




DIRECTOR GENERAL

*Merida Estelita Aguiro Alava*



DOY FE: Que las prece  
 copias fotostaticas  
 ..... fojas útiles, anverso-  
 reversos son iguales a sus original

Manta. 23 NOV 2023

  
 Dr. Fernando Velez Cubegua  
 Notario Público Sexto  
 Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1302174113

**Nombres del ciudadano:** AGUAYO ALAVA MERIDA ESTELITA

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA

**Fecha de nacimiento:** 18 DE ENERO DE 1951

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BASICA

**Profesión:** MODISTA

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO

**Fecha de Matrimonio:** 20 DE DICIEMBRE DE 1974

**Datos del Padre:** AGUAYO CIRILO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** ALAVA MARIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 24 DE ENERO DE 2013

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 23 DE NOVIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 232-956-93057



232-956-93057

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



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

N. 130202208-0

CECULA DE  
**CIUDADANÍA**  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**ORTEGA ALAVA**  
**LORENZO TIBURCIO**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI**  
**24 DE MAYO**  
**SUCRE**  
 FECHA DE NACIMIENTO **1951-08-11**  
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
 SEXO **HOMBRE**  
 ESTADO CIVIL **CASADO**  
 MERIDA ESTELITA  
 AGUA YO ALAVA




INSTRUCCIÓN **BÁSICA**      PROFESIÓN / OCUPACIÓN **EMPLEADO**      E1344VZZZ

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**ORTEGA TOALA JACINTO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**ALAVA HELEDORA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**MANTA**  
**2018-10-17**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2028-10-17**

NOTARIA SEXTA DE MANA  
 ECV  
 NOTARIO




*Lorenzo Ortega Alava*

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

Manta. 23 NOV 2023

*Dr. Fernando Velaz Cabzas*  
 Notario Público Sexto  
 Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1302022080

**Nombres del ciudadano:** ORTEGA ALAVA LORENZO TIBURCIO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/24 DE MAYO/SUCRE

**Fecha de nacimiento:** 11 DE AGOSTO DE 1951

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BASICA

**Profesión:** EMPLEADO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** AGUAYO ALAVA MERIDA ESTELITA

**Fecha de Matrimonio:** 20 DE DICIEMBRE DE 1974

**Datos del Padre:** ORTEGA TOALA JACINTO MAXIMILIANO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** ALAVA ORTEGA JUANA HELIODORA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 17 DE OCTUBRE DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 23 DE NOVIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 239-956-93148



239-956-93148

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

*Merida Estelita Aguayo Alava*

**MERIDA ESTELITA AGUAYO ALAVA**  
**C.C.No. 1302174113**

*Mirian Guadalupe Ortega Aguayo*

**MIRIAN GUADALUPE ORTEGA AGUAYO**  
**C.C.No. 1309151494**

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*

**DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**  
**NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**

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

Manta, a

23 NOV 2023

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

EL NOTA...

