DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022 **Número de Incripción: 11**
Número de Repertorio: 3894

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

1.- Con fecha veinticuatro de Mayo del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 11 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1310068471	ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE	PROPIETARIO
1309194676	ROJAS ALARCON LUIS DANIEL	PROPIETARIO
1303227647	ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	2082504003	80150	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	2082504002	80149	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	2082504001	80148	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	2082504000	68465	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: martes, 24 mayo 2022

Fecha generación: martes, 24 mayo 2022

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https:/portalciudadano.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)

3 2 5 6 5 6 8 W S L E L C I

EDIFICIO LUIS ROJAS MORALES

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2082504001	DEPARTAMENTO 101+PATIO 101
2082504002	DEPARTAMENTO 102(PB)+PATIO 102+DEPARTAMENTO 102(PA)
2082504003	DEPARTAMENTO 201

EL CÓDIGO 2082504000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 03 CÓDIGOS.

Atentamente,

Yessenia Cevallos S.
MANTA, ENERO 27/2021

Factura: 001-002-000058593

20211308001P00214

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20211308001P00214

ACTO O CONTRATO:	
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	25 DE ENERO DEL 2021, (16:10)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1303227647	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	
Natural	ROJAS ALARCON LUIS DANIEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309194676	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	
Natural	ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310068471	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

CERTIFICACIÓN DE PLANOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20211308001P00214

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al (los) plano(s) original(es) que corresponde(n) a que me fue exhibido en original en 4 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 4 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 25 DE ENERO DEL 2021, (16:10).

PROTOCOLIZACIÓN 20211308001P00214

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 25 DE ENERO DEL 2021, (16:10)

OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 11

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310068471

OBSERVACIONES:

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20211308001P00214
FECHA DE OTORGAMIENTO:	25 DE ENERO DEL 2021, (16:10)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	www.registropmanta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

2021	13	08	01	P.00214

CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL
"EDIFICIO LUIS ROJAS MORALES"
PROPIEDAD DE LOS SEÑORES
BLANCA VICTORIA ALARCON MOLINA, LUIS DANIEL ROJAS ALARCON
Y VIVIANA MONSERRATE ROJAS ALARCON.
CUANTÍA: INDETERMINADA.
DÍ, DOS COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veinticinco de Enero del año dos mil veintiuno, ante mí, Abogado, **SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen y declaran, los señores **BLANCA VICTORIA ALARCON MOLINA**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, tres, dos, dos, siete, seis, cuatro, siete, teléfono 2382176, correo electrónico gemitadenys@gmail.com, de nacionalidad Ecuatoriana, de estado civil viuda, con domicilio en el Barrio San Agustín de esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos; el señor **LUIS DANIEL ROJAS ALARCON**, portador de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, nueve, uno, nueve, cuatro, seis, siete, seis, teléfono 0984154937, correo electrónico jamareyes10@gmail.com, de nacionalidad Ecuatoriana, de estado civil soltero, con domicilio en el

Barrio San Agustín de esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos; **Y VIVIANA MONSERRATE ROJAS ALARCON**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, uno, cero, cero, seis, ocho, cuatro, siete, uno, teléfono 0991734042, correo electrónico gemitadenys@gmail.com, de nacionalidad Ecuatoriana, de estado civil casada, con domicilio en el Barrio San Agustín de esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO LUIS ROJAS MORALES"** así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARÍO.-** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO LUIS ROJAS MORALES"**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparecen a la Protocolización de esta Escritura, los señores **BLANCA VICTORIA ALARCON MOLINA,**

portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, tres, dos, dos, siete, seis, cuatro, siete, de estado civil viuda, por sus propios y personales derechos; el señor **LUIS DANIEL ROJAS ALARCON**, portador de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, nueve, uno, nueve, cuatro, seis, siete, seis, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos; **Y VIVIANA MONSERRATE ROJAS ALARCON**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, uno, cero, cero, seis, ocho, cuatro, siete, uno, de estado civil casada, por sus propios y personales derechos, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en derecho se requiere.-**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** **a)** Declaran los compareciente que son propietarios del Lote de terreno número diecinueve de la manzana "Y" de la Lotización "San Agustín" el mismo, que tiene las siguientes medidas y linderos: **por el frente:** diez metros y calle pública; **por atrás:** diez metros y María Cristina Delgado; **por un costado:** veinte metros y terrenos del vendedor; **por el otro costado:** veinte metros y terrenos del vendedor. Con una superficie total de Doscientos metros cuadrados. Bien inmueble que fue adquirido por los señores **Luis Alberto Rojas Morales (fallecido) y Blanca Victoria Alarcón Molina**, en su estado civil casados, por medio de Compraventa, autorizada por la

Notaria Publica Cuarta del Cantón Manta, con fecha 14 de Julio de 1989, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el 20 de Julio de 1989; **así mismo** consta escritura de Posesión Efectiva, autorizada por la Notaria Publica Primera del Cantón Manta, con fecha 26 de Septiembre del 2019, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el 02 de Octubre del 2019, como causante el señor Luis Alberto Rojas Morales; **así mismo** consta escritura de Partición Extrajudicial Hereditaria, autorizada por la Notaria Publica Primera del Cantón Manta, con fecha 17 de Diciembre del 2019, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el 23 de Diciembre del 2019. **TERCERA: DE LA EDIFICACION. -a)** Los comparecientes en su calidad invocada manifiestan que sobre el bien inmueble descrito y singularizado en la cláusula de los antecedentes, se ha constituido un edificio al que se ha denominado "**LUIS ROJAS MORALES**", ubicado en la Lotización "San Agustín", Lote de terreno número diecinueve de la manzana "Y", del Cantón Manta, que se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características en su distribución: El edificio "**LUIS ROJAS MORALES**", se compone de un bloque general que comprende dos niveles o plantas, albergando en planta baja un Departamento signado como

101, patio, signado como 101 perteneciente al departamento 101, un departamento planta baja signado como 102, patio signado como 102 perteneciente al departamento 102, un área común, que contiene área exterior, cisterna y escalera de acceso a los niveles superiores; en la planta alta un departamento signado como 201, departamento planta alta signado como 102. Dentro de las especificaciones Técnicas generales encontramos: estructuras en hormigón armado, paredes de ladrillo y/o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámica, instalaciones eléctricas empotradas, instalación sanitaria empotradas, ventanas de aluminio y vidrio, entrepisos Losa de Hormigón Armado, cubierta de estructura metálica, escaleras de hormigón Armado, Puerta de madera. Con las siguientes áreas generales: terreno 200,00m2; total de área neta (área construcción + patios): 288,99m2; área común total: 41,34m2; Área total: 330,33m2.- **b)** Mediante Resolución Ejecutiva número MTA-2019-ALC-042, de fecha 09 de Julio del 2019, emitido por Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta y Mediante Resolución Ejecutiva número MTA-2020-ALC-093, de fecha 27 de Marzo del 2020, emitido por Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en donde

resuelve: **articulo 1.-** SUSTITUIR, el artículo 1 de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-042, de fecha 09 de julio de 2019, por el siguiente Art. 1 .- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"**, ubicado en la Lotización San Agustín, manzana Y, lote No. 19, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con clave catastral No. 2-08-25-04-000, con un área de 200.00 m2, de propiedad de los señores: Blanca Victoria Alarcón Molina con el 50%, Luis Daniel Rojas Alarcón con 25,00% y Viviana Monserrate Rojas Alarcón, con 25.00% en sus calidades de Cónyuge sobreviviente y Herederos del causante Sr. Luis Alberto Rojas Morales, en donde se autoriza a los peticionarios continuar con el trámite de aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio " **LUIS ROJAS MORALES**", ubicado en la Lotización "San Agustín", Lote de terreno número diecinueve de la manzana "Y", de la parroquia Tarqui, del Cantón Manta.- **CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con lo anteriormente expuesto, los señores **BLANCA VICTORIA ALARCON MOLINA, LUIS DANIEL ROJAS ALARCON Y VIVIANA MONSERRATE ROJAS ALARCON**, declaran que es su voluntad, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado edificio

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

OFICIO MTA-2019-SCG&GD-300
Manta, 12 de Julio de 2019

Señores
Rojas Morales Luis Alberto
Alarcón Molina Blanca Victoria
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo copia de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-042 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"**, de propiedad de los Sres. Rojas Morales Luis Alberto y Alarcón Molina Blanca Victoria, ubicado en la Lotización San Agustín, manzana Y, lote No. 19, perteneciente a la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARÍA GENERAL

Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO DE CONCEJO GENERAL Y GESTIÓN DOCUMENTAL

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-042

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA.

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

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

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "*Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;…".*

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

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

Que, la *Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 1 señala.- "...Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal 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 condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán, por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominales..."

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", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. - Autorización administrativa preliminar. - Para

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo…"

Que, *la SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "… Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los Propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, Adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. Al área de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino…"*

Que, *el Art. 332 IBÍDEM, prescribe 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 informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio MTA-DPOT-2019-372-I de fecha 12 de junio del 2019 suscrito por el Arq. Galo Álvarez González director (E) de Planificación Ordenamiento Territorial expresa lo siguiente: *En atención al trámite N.º* 06701, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la señora. Sra. BLANCA VICTORIA ALARCON MOLINA que en su parte pertinente señala lo siguiente: *"(...) Quien suscribe la presente Sra. Blanca Victoria Alarcón Malina con C.C.130322764-7 y Herederos de Luis Alberto Rojas Morales, tenemos a bien solicitarle lo siguiente: Sírvase considerar la revisión y su posterior aprobación del Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio Luis Rojas Morales, bien inmueble del cual soy propietaria con mis hijos, mismo que se encuentra ubicado en la lotización San Agustín, identificado con el lote número diecinueve de la manzana Y de la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, identificado con la clave catastral No. 2-08-25-04-000, Con la finalidad de que se disponga a quien corresponda el análisis y su respectiva aprobación fina, "(...)* ***1.- ANTECEDENTES****. De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 14 de Julio de 1989 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de Julio de 1989, los Sres. ROJAS MORALES LUIS ALBERTO y ALARCÓN MOLINA BLANCA VICTORIA, son propietarios de un lote de terreno ubicado en la Lotización San Agustín, manzana Y, lote N° 19, perteneciente a la Parroquia Tarqui con clave catastral N° 2-08-25-04-000 que posee un área de 200,00m2. Conforme a certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "LUIS ROJAS MORALES".* ***2.- ANÁLISIS TÉCNICO.*** *La estructuración del edificio está conformada por tres (3) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y seis (6) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado, y cubierta metálica. En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado.* ***3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.*** *El Edificio "LUIS ROJAS MORALES", se compone de un bloque general que comprende dos niveles o plantas, albergando en planta baja un departamento signado como 101, patio signado como 101 perteneciente al departamento 101, un departamento en planta baja signado como 102, patio signado como 102 perteneciente al departamento 102, un área común: que contiene área exterior, cisterna y escalera de acceso a los niveles superiores; en la planta alta un departamento signado como 201, departamento planta alta signado como 102. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado; entrepiso losa de hormigón armado; escaleras de hormigón armado; paredes de ladrillos y/ o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámicas; instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes; ventanas de aluminio y vidrio; puertas de madera; Cubierta de estructura metálica.****4.- ÁREAS GENERALES.*** *TERRENO: 200,00 m2; TOTAL DE AREA NETA: 288,99 m2 ÁREA COMÚN TOTAL: 41,34 m2; ÁREA TOTAL:*

330,33 m2 ***5.- ASPECTO LEGAL.*** *Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el* ***"EDIFICIO LUIS ROJAS MORALES"*** *se constituye específicamente en un conjunto de vivienda* ***6.- CONCLUSIÓN.*** *Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio: "LUIS ROJAS MORALES". y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo. Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.*

Que, Mediante informe N.º MAT-PS-2019-065-I, de fecha, 25 de Junio de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Sindico en su parte pertinente expresa: "... En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Galo Álvarez González, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según Oficio N.º MTA-DPOT-2019-372-I de fecha 12 de junio de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "LUIS ROJAS MORALES", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora. Blanca Victoria Alarcón Molina y Herederos de Luis Alberto Rojas Morales, 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 edificio " LUIS ROJAS MORALES " de propiedad de los Sres. Rojas Morales Luis Alberto y Alarcón Molina Blanca Victoria, cuyo bien se encuentra ubicado en la Lotización San Agustín, manzana Y, lote N° 19, perteneciente a la Parroquia Tarqui con clave catastral N° 2-08-25-04-000, que posee un área de 200,00m2. Conforme a certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta de fecha 27 de mayo de 2019, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

RESUELVE

Art. 1.- Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del edificio " LUIS ROJAS MORALES ", de propiedad de los Sres. Rojas Morales Luis Alberto y Alarcón Molina Blanca Victoria, cuyo bien se encuentra ubicado en la Lotización San Agustín, manzana Y, lote N° 19, perteneciente a la Parroquia Tarqui con clave catastral N° 2-08-25-04-000, con un área de 200,00m2.

Art. 2.- Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y

Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los nueve días del mes de julio del dos mil diecinueve.

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DE MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

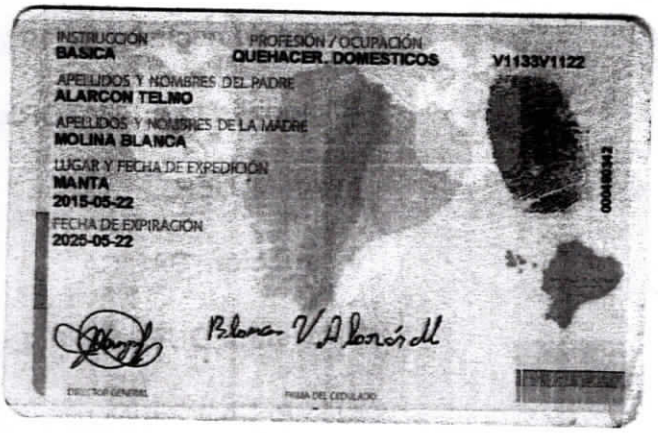
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130322764-7

APELLIDOS Y NOMBRES
ALARCON MOLINA
BLANCA VICTORIA

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1950-07-19
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL VIUDO
LUIS ALBERTO
ROJAS MORALES


INSTRUCCIÓN
BASICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
QUEHACER. DOMESTICOS

V1133V1122

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ALARCON TELMO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MOLINA BLANCA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-05-22

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-05-22

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

Nuevo Cedula: 171-176

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
certificación de documentos exhibidos en originales
y devuelto al interesado en 01
fojas útiles.
Manta, a 25 JUN 2025

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Blanca Alarcón

Número único de identificación: 1303227647

Nombres del ciudadano: ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 19 DE JULIO DE 1950

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: VIUDO

Cónyuge: ROJAS MORALES LUIS ALBERTO

Nombres del padre: ALARCON TELMO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MOLINA BLANCA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 27 DE MAYO DE 2019

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 25 DE ENERO DE 2021
Emisor: MARTHA CECILIA CABALLERO VERGARA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 218-381-78240

218-381-78240

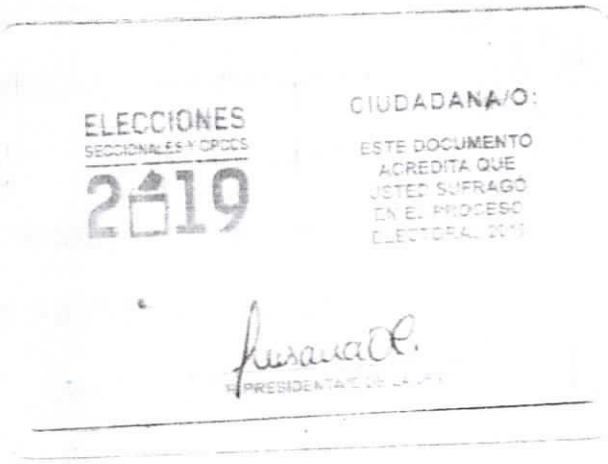
Eco. Rodrigo Avilés J.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LOE. Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 131006847-1
APELLIDOS Y NOMBRES
ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1979-03-07
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
JORGE WASHINGTON GARCIA VEGA

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN QUEHACER DOMESTICOS
V3333V3242
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ROJAS MORALES LUIS ALBERTO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2018-05-22
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-05-22
Viviana A Rojas

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019
CNE
0003 F
JUNTA No.
0003 - 306
CERTIFICADO No.
1310068471
CÉDULA No.
ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE
APELLIDOS Y NOMBRES
PROVINCIA MANABI
CANTÓN MANTA
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
PARROQUIA LOS ESTEROS
ZONA 3


ELECCIONES SECCIONALES Y OPCIONALES
2019
CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019
PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
certificación de documentos exhibidos en originales y devuelto al interesado en ..... fojas útiles.
Manta, a.....
Ab. Santiago Pierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Pierro Urresta
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1310068471

Nombres del ciudadano: ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 7 DE MARZO DE 1979

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: GARCIA VEGA JORGE WASHINGTON

Fecha de Matrimonio: 9 DE NOVIEMBRE DE 2004

Nombres del padre: ROJAS MORALES LUIS ALBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE MAYO DE 2019

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 25 DE ENERO DE 2021
Emisor: MARTHA CECILIA CABALLERO VERGARA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 212-381-78691

212-381-78691

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

a institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
igencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA N. 130919467-6

APELLIDOS Y NOMBRES
ROJAS ALARCON
LUIS DANIEL

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1977-09-19
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO

SUPERIOR CHOFER PROFESIONAL

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ROJAS MORALES LUIS ALBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2019-09-18

FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-09-18

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACIÓN, DUPLICADO, EXENCIÓN O PAGO DE MULTA

CPS

Elec. Secc. 2019 y Desig. de Autoridades del CPCCS
130919467-6 [illegible]
ROJAS ALARCON LUIS DANIEL
MANABI MANTA
TARQUI CENTRO DE TARQUI
[illegible] USD [illegible]
DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 0000931
6288686 25/09/2019 14:31:34

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Certificación de documentos exhibidos en originales y devuelto al interesado en 01 fojas útiles.
Manta, a ....
....
1
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1309194676

Nombres del ciudadano: ROJAS ALARCON LUIS DANIEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 18 DE AGOSTO DE 1977

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: CHOFER PROFESIONAL

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: ROJAS MORALES LUIS ALBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 25 DE ENERO DE 2021
Emisor: MARTHA CECILIA CABALLERO VERGARA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 212-381-78337

212-381-78337

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

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LOE. Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Ab. Santiago Fierro Urresta NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Ficha Registral-Bien Inmueble

68465

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21000067
Certifico hasta el día 2021-01-04:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 2082504000
Fecha de Apertura: viernes, 12 octubre 2018
Información Municipal:
Dirección del Bien: Terreno No. 19 de la Manzana "Y" de la Lotización "San Agustin".

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES: El lote de terreno Número DIECINUEVE de la manzana" Y" de la; Lotización "SAN AGUSTIN" el mismo, que tiene las siguientes medidas y linderos :Por el frente diez metros y calle pública.; Por atrás diez metros y María Cristina Delgado;Por un costado veinte metros y terrenos del vendedor. Por el otro costado veinte metros y terrenos del vendedor . Con una superficie total de Doscientos metros cuadrados.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1221 jueves, 20 julio 1989	3598	3599
SENTENCIA	POSESIÓN EFECTIVA	247 miércoles, 02 octubre 2019	6582	6602
COMPRA VENTA	PARTICION EXTRAJUDICIAL	3515 lunes, 23 diciembre 2019	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 3] COMPRA VENTA
Inscrito el: jueves, 20 julio 1989
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 julio 1989
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 1221 **Folio Inicial:** 3598
Número de Repertorio: 1781 **Folio Final :** 3598

a.-Observaciones:
El lote de terreno Número DIECINUEVE de la manzana" Y" de la; Lotización "SAN AGUSTIN" el mismo, que tiene las siguientes medidas y linderos :Por el frente diez metros y calle pública.; Por atrás diez metros y María Cristina De1gadoJo ;Por un costado veinte metros y terrenos del vendedor. Por el otro costado veinte metros y terrenos del vendedor . Con una superficie total de s Doscientos metros cuadrados .
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ROJAS MORALES LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DELGADO ALVIA MAXIMINO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PANCHANA CEVALLOS LUZ MARIA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : SENTENCIA
[2 / 3] SENTENCIA
Inscrito el: miércoles, 02 octubre 2019
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Número de Inscripción : 247 **Folio Inicial:** 6582
Número de Repertorio: 5936 **Folio Final :** 6582

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 septiembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Sentencia de Posesión Efectiva de bienes dejados por el Causante Luis Alberto Rojas Morales. Posesiòn Efectiva que la concedo sin perjuicio de Derechos de Terceros.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	ROJAS ALARCON LUIS DANIEL	SOLTERO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA	VIUDA	MANTA
CAUSANTE	ROJAS MORALES LUIS ALBERTO		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el: lunes, 23 diciembre 2019 **Número de Inscripción :** 3515 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 7589 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 diciembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL HEREDITARIA El lote de terreno Número DIECINUEVE de la manzana" Y" de la; Lotización "SAN AGUSTIN". Con una superficie total de Doscientos metros cuadrados. Quedando establecido el porcentaje que les corresponde a cada uno de los beneficiarios (área total de terreno de 200,00m2 equivalente al 100%) a la cónyuge sobreviviente Sra. Blanca Victoria Alarcon Molina, le corresponde un equivalente del 50,00% como gananciales, a la heredera Viviana Monserate Rojas Alarcón, le corresponde un equivalente del 25,00% como cuota hereditaria; y al heredero Luis Daniel Rojas Alarcón le corresponde un equivalente del 25,00% como cuota hereditaria.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	ROJAS MORALES LUIS ALBERTO	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA	VIUDA	MANTA
PROPIETARIO	ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ROJAS ALARCON LUIS DANIEL	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
SENTENCIA	1
Total Inscripciones>>	**3**

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2021-01-04
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21000067 certifico hasta el día 2021-01-04, la Ficha Registral Número: 68465.

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

Este documento está firmado electronicamente

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 5 5 0 2 3 U A S K Q 6

N° 012021-026312
Manta, lunes 04 enero 2021

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA** con cédula de ciudadanía No. **1303227647.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 04 marzo 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)
126833RIPK3I0

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

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 012021-027231

N° ELECTRÓNICO : 208779

Fecha: *2021-01-18*

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: 2-08-25-04-000

Ubicado en: LOTIZACION SAN AGUSTIN MZ. Y LOTE 19

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 200 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1303227647	ALARCON MOLINA-BLANCA VICTORIA
1310068471	ROJAS ALARCON-VIVIANA MONSERRATE
1309194676	ROJAS ALARCON-LUIS DANIEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	21,000.00
CONSTRUCCIÓN:	61,522.28
AVALÚO TOTAL:	82,522.28

SON: OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIDOS DÓLARES 28/100

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

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

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)

127754ORLRHTG

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

Fecha de generación de documento: 2021-01-18 17:39:40

N° 012021-027242

Manta, lunes 18 enero 2021

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 2-08-25-04-000 perteneciente a ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA con C.C. 1303227647 Y ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE con C.C. 1310068471 Y ROJAS ALARCON LUIS DANIEL con C.C. 1309194676 ubicada en LOTIZACION SAN AGUSTIN MZ. Y LOTE 19 BARRIO SAN AGUSTIN PARROQUIA LOS ESTEROS cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $82,522.28 OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIDOS DÓLARES 28/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)

127765VFL3DC9

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

MANTA
ALCALDÍA

FIRMES CON
EL CAMBIO

Oficio Nro. MTA-SG&GD-766
Manta, 3 de agosto de 2020

Señores
Blanca Victoria Alarcón Molina
Viviana Monserrate Rojas Alarcón
Luis Daniel Rojas Alarcón
Ciudad

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinentes, notifico Resolución Ejecutiva No. MTA-2020-ALC-093 debidamente firmado por el Ab. Agustín Intriago, ALCALDE DE MANTA, en la cual Resuelve:

Artículo 1.- SUSTITUIR, el artículo 1 de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-042, de fecha 09 de julio de 2019, por el siguiente Art. 1 .- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"**, ubicado en la Lotización San Agustín, manzana Y, lote No. 19, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con clave catastral No. 2-08-25-04-000, con un área de 200.00 m2, de propiedad de los señores: Blanca Victoria Alarcón Molina con el 50%, Luis Daniel Rojas Alarcón con 25,00% y Viviana Monserrate Rojas Alarcón, con 25.00% en sus calidades de Cónyuge sobreviviente y Herederos del causante Sr. Luis Alberto Rojas Morales.

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

RESOLUCION EJECUTIVA
No. MTA-2020-ALC-093

AGUSTIN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA.

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."

Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: "c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanísticos, 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; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de*

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

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

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

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

Que el Art. 1 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "*Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público*".

Que el Art. 47 del Código Orgánico Administrativo, establece: "*la máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley".*

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

Que el Art. 110.- *Reglas generales de convalidación. El acto administrativo con vicios subsanables se considera convalidado cuando, previa rectificación de los vicios, conste en el expediente la declaración de la administración pública, en este sentido o por preclusión del derecho de impugnación. La convalidación se efectúa respecto del acto administrativo viciado íntegramente, por lo que no cabe la convalidación parcial. Producida la convalidación, los vicios del acto administrativo se entienden subsanados y no afectan la validez del procedimiento o del acto administrativo. La convalidación produce efectos retroactivos desde la fecha en que se expidió el acto originalmente viciado".*

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

Que *el Art. 113.- Procedimiento para la declaración de convalidación e impugnación. "Las actuaciones dispuestas para subsanar los vicios de un acto administrativo, se notifican a las personas interesadas en el procedimiento administrativo, para que puedan ejercer sus derechos. La convalidación se instrumenta mediante un*

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Telefonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

acto administrativo que define el vicio y las actuaciones ejecutadas para subsanar el vicio".

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

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

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán, por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales (..)"

Que la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 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 artículo 332 IBIDEM, prescribe 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.

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

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 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 dirigida al Señor Alcalde, los señores Blanca Victoria Alarcón Molina, Viviana Rojas Alarcón y Luis Daniel Rojas Alarcón, solicitan: "*Que el Edificio Luis Rojas Morales, fue declarado al Régimen de Propiedad Horizontal en el mes de julio de 2019, pero al momento de notarizar este documento para elevarlo a escritura pública, se encuentra con la novedad de que tenía que realizar el trámite de Posesión efectiva, ya que el esposo había fallecido, por lo que solicita de manera más comedida que se realice la reforma a la Resolución de Propiedad Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-042 ingresando a mis dos hijos y yo que son los Herederos Universales de dicho edificio. Adjunta posesión efectiva del Edificio Luis Rojas Morales para que se realice el trámite pertinente*".

Que Mediante Escritura de Protocolización de Posesión Efectiva autorizada por el Abg Santiago Fierro Urresta Notario Público Primero del Cantón Manta, del 26 de septiembre del 2019, en donde concede la *Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante: Luis Alberto Rojas Morales que se otorga a favor de Blanca Victoria Alarcón Molina, Luis Daniel Rojas Alarcón y Viviana Monserrate Rojas Alarcón*" (...).

Que mediante informe No. MTA-PS-2020-125-I de 05 de marzo del 2020, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *"En virtud de los antecedentes expuestos, y la normativa legal invocada, esta Procuraduría Síndica recomienda acoger el informe No. MAT-DACPM-2020-137-M de fecha 30 de enero de 2020, suscrito por el señor Arq. José Felix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales. Por tanto, corresponde señor Alcalde mediante acto administrativo rectificar la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-042, del 09 de julio del 2019, en sentido que el Edificio "**LUIS ROJAS MORALES**" ubicado en la Lotización San Agustín, manzana Y, lote No. 19, de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta con clave catastral No. 2-08-25-04-000, es de propiedad de los señores: "Blanca Victoria Alarcón Molina con el 50.00%, Luis Daniel Rojas Alarcón con 25,00% y Viviana Monserrate Rojas Alarcón, con 25.00%, en sus calidades de Cónyuge Sobreviviente y Herederos del causante señor Luis Alberto Rojas Morales", respectivamente.*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA
ALCALDÍA
PROCURADURÍA SÍNDICA

En virtud de lo expuesto, y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60, literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el Señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

Artículo 1.- SUSTITUIR, el artículo 1 de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-042, de fecha 09 de julio del 2019, por el siguiente:

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Telefonos: 2611 479 · **E-mail:** manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec

GADM MANTA

*"**Art.1.-** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"**, ubicado en la Lotización San Agustín, manzana Y, lote No. 19, de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 2-08-25-04-000, con un área de 200,00 m2, de propiedad de los señores: Blanca Victoria Alarcón Molina con el 50.00%, Luis Daniel Rojas Alarcón con 25,00% y Viviana Monserrate Rojas Alarcón, con 25.00%, en sus calidades de Cónyuge Sobreviviente y Herederos del causante Sr. Luis Alberto Rojas Morales,"*

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

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
PROCURADURÍA SÍNDICA

Agustín Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Elaborado por:	Abg. Karla Solórzano Coppiano	
Revisado por:	Abg. César Lazo Moreira	
Aprobado por:	Abg. Iliana Gutiérrez	

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

Desde 1890
al servicio
de la COMUNIDAD

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Fundado el 6 de Agosto de 1890
Dir.: Avenida 11 entre calles 11 y 12 • Telfs.: 2621777 / 2611747 • R.U.C.: 1360020070001
E-mail: tesoreria@bomberosmanta.gob.ec • Manta - Manabí - Ecuador

COMPROBANTE

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA
000002760

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
897	2021/01/05 13:36	05/01/2021 01:36:00p.m.	586977	

A FAVOR DE **ROJAS MORALES LUIS ALBERTO C.I.: 0800311938**

CERTIFICADO Nº 18

CERTIFICADO de Solvencia

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO
de Solvencia	$ 3	(+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos

USD 3.00

TESORERO(A)

SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00	FORMA DE PAGO: EFECTIVO

MENENDEZ MERO ANA MATILDE
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

TITULO ORIGINAL

DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/02/04

denominado " **LUIS ROJAS MORALES**", con clave catastral número 2-08-25-04-000, singularizado en la cláusula tercera de este contrato, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.- **QUINTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta a los portadores de la copia autorizada de esta escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LA DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) Abogada Nury Bravo Cedeño con matrícula número: 13-2016-293 del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes se ratifican, el mismo que queda elevada a escritura pública con el valor legal.- Leída esta escritura a los otorgantes de principio a fin en alta y clara voz, la aprueban y firman en unidad de acto conmigo el Notario, en unidad de acto. DOY FE.-

NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

BLANCA VICTORIA ALARCON MOLINA

C.C. No. 1303227647

LUIS DANIEL ROJAS ALARCON

C.C. No. 1309194676

VIVIANA MONSERRATE ROJAS ALARCON

C.C. No. 1310068471

ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

ACCIÓN PERSONAL Nro.13892-DNTH-2015-JT

NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

SE OTORGÓ ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- 20211308O1P00214.- EL NOTARIO.-

NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA
Ab. Santiago Fierro Urresta
ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
1 8
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

MANTA | DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Ficha Registral-Bien Inmueble

68465

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22015499
Certifico hasta el día 2022-05-18:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 2082504000
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: viernes, 12 octubre 2018
Parroquia: TARQUI
Información Municipal:
Dirección del Bien: Terreno No. 19 de la Manzana "Y" de la Lotización "San Agustin".

LINDEROS REGISTRALES: El lote de terreno Número DIECINUEVE de la manzana" Y" de la; Lotización "SAN AGUSTIN" el mismo, que tiene las siguientes medidas y linderos :Por el frente diez metros y calle pública.; Por atrás diez metros y María Cristina Delgado;Por un costado veinte metros y terrenos del vendedor. Por el otro costado veinte metros y terrenos del vendedor . Con una superficie total de Doscientos metros cuadrados.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1221 jueves, 20 julio 1989	3598	3599
SENTENCIA	POSESIÓN EFECTIVA	247 miércoles, 02 octubre 2019	6582	6602
COMPRA VENTA	PARTICION EXTRAJUDICIAL	3515 lunes, 23 diciembre 2019	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 3] COMPRAVENTA
Inscrito el: jueves, 20 julio 1989
Número de Inscripción : 1221
Folio Inicial: 3598
Nombre del Cantón: MANTA
Número de Repertorio: 1781
Folio Final : 3599
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 julio 1989
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
El lote de terreno Número DIECINUEVE de la manzana" Y" de la; Lotización "SAN AGUSTIN" el mismo, que tiene las siguientes medidas y linderos :Por el frente diez metros y calle pública.; Por atrás diez metros y María Cristina De1gadoJo ;Por un costado veinte metros y terrenos del vendedor. Por el otro costado veinte metros y terrenos del vendedor . Con una superficie total de s Doscientos metros cuadrados .
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ROJAS MORALES LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DELGADO ALVIA MAXIMINO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PANCHANA CEVALLOS LUZ MARIA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : SENTENCIA
[2 / 3] POSESIÓN EFECTIVA
Inscrito el: miércoles, 02 octubre 2019
Número de Inscripción : 247
Folio Inicial: 6582
Nombre del Cantón: MANTA
Número de Repertorio: 5936
Folio Final : 6602
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 septiembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Sentencia de Posesión Efectiva de bienes dejados por el Causante Luis Alberto Rojas Morales. Posesión Efectiva que la concedo sin perjuicio de Derechos de Terceros.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	ROJAS ALARCON LUIS DANIEL	SOLTERO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA	VIUDA	MANTA
CAUSANTE	ROJAS MORALES LUIS ALBERTO		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] PARTICION EXTRAJUDICIAL

Inscrito el: lunes, 23 diciembre 2019 **Número de Inscripción :** 3515 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 7589 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 diciembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL HEREDITARIA El lote de terreno Número DIECINUEVE de la manzana" Y" de la; Lotización "SAN AGUSTIN". Con una superficie total de Doscientos metros cuadrados. Quedando establecido el porcentaje que les corresponde a cada uno de los beneficiarios (área total de terreno de 200,00m2 equivalente al 100%) a la cónyuge sobreviviente Sra. Blanca Victoria Alarcon Molina, le corresponde un equivalente del 50,00% como gananciales, a la heredera Viviana Monserate Rojas Alarcón, le corresponde un equivalente del 25,00% como cuota hereditaria; y al heredero Luis Daniel Rojas Alarcón le corresponde un equivalente del 25,00% como cuota hereditaria.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	ROJAS MORALES LUIS ALBERTO	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA	VIUDA	MANTA
PROPIETARIO	ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ROJAS ALARCON LUIS DANIEL	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
SENTENCIA	1
Total Inscripciones >>	3

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 2022-05-18
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : JAMA GUAMAN ADRIAN ANDRES
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22015499 certifico hasta el día 2022-05-18, la Ficha Registral Número: 68465.

MANTA ALCALDÍA

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 5 4 5 8 2 N A 5 3 R S Z

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

CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CONTRIBUCION PREDIAL

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
95712	2022/01/01 18:43	13/05/2022 09:35:00a. m.	708487	**2022**

CONTRIBUYENTE	**ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA C.I.: 1303227647**
CLAVE CATASTRAL	020825040000000000
UBICACION	Direccion: TARQUI / SAN AGUSTIN | LOTIZACION SAN AGUSTIN MZ. Y LOTE 19
DETALLE	
AVALÚO	
82 522.28	

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO	
Contribución Predial	$ 12.38	(+)SUB-TOTAL (1)	12.38	(+)SUB-TOTAL (2)	$ 12.38
				(-)Descuento	$ 0.00
				(-)Abonos Título	$ 0.00
		(+)Emisión	0.00		
		(+)Interés	0.00		
		(+)Coactiva	0.00		

USD 12.38

SUBTOTAL 1	12.38	SUBTOTAL 2	12.38

MENENDEZ MERO ANA MATILDE
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

TITULO ORIGINAL

CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
95713	2022/05/13 9:35	13/05/2022 09:35:00a. m.	783301	**2022/05/13**

A FAVOR DE **ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA C.I.: 1303227647**

MANTA

CERTIFICADO Nº 6446

CERTIFICADO de Solvencia

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO
de Solvencia	$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos

DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/06/12

USD 3.00

SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

MENENDEZ MERO ANA MATILDE
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

TITULO ORIGINAL

N° 012021-026296

Manta, lunes 04 enero 2021

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **ROJAS MORALES LUIS ALBERTO** con cédula de ciudadanía No. **0800311938.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 04 marzo 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)

126817DS2Q92V

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

N° 052022-064783

Manta, miércoles 18 mayo 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
INSCRIPCIÓN TARDÍA

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 2-08-25-04-000 perteneciente a ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA con C.C. 1303227647 Y ROJAS ALARCON VIVIANA MONSERRATE con C.C. 1310068471 Y ROJAS ALARCON LUIS DANIEL con C.C. 1309194676 ubicada en LOTIZACION SAN AGUSTIN MZ. Y LOTE 19 BARRIO SAN AGUSTIN PARROQUIA LOS ESTEROS cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $81,361.55 OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES 55/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)
165442YC3KQZC

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

MANTA ALCALDÍA FIRMES CON EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 052022-064766

N° ELECTRÓNICO : 218976

Fecha: *2022-05-17*

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: 2-08-25-04-000

Ubicado en: LOTIZACION SAN AGUSTIN MZ. Y LOTE 19

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 200 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1303227647	**ALARCON MOLINA-BLANCA VICTORIA**
1310068471	**ROJAS ALARCON-VIVIANA MONSERRATE**
1309194676	**ROJAS ALARCON-LUIS DANIEL**

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	21,000.00
CONSTRUCCIÓN:	60,361.55
AVALÚO TOTAL:	81,361.55

SON: OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES 55/100

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 7 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)

1654258S4RJYO

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: 2022-05-18 08:06:12

N° 052022-064431

Manta, viernes 13 mayo 2022

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 **ALARCON MOLINA BLANCA VICTORIA** con cédula de ciudadanía No. **1303227647.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: lunes 13 junio 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)

165090NJCDI5C

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

Estudio de Propiedad Horizontal

EDIFICIO
"LUIS ROJAS MORALES"

LOTE #19 MZ. "y"

LOTIZACION SAN AGUSTIN

CANTÒN MANTA

Propietarios:

HRDOS. LUIS ROJAS MORALES

Clave Catastral:

2-08-25-04-000

JUNIO 2019

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION PLANIFICACION

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Ab. Santiago Fierro Urresta

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÀREA COMÙN.

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

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

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

1.5.- ALÌCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.
Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.
- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los Hredos. del Señor **LUIS ROJAS MORALES** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"**, para lo cual, propone el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"** se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral No. 2-08-25-04-000, se ubica en el Lote signado como No. 19, manzana "Y" – de la Lotización San Agustín, de la parroquia y cantón Manta, poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Frente (Sur): 10,00m – Calle Pública
Atrás (Norte): 10,00m – Propiedad de la Sra. María Cristina Delgado
Costado derecho (Oeste): 20,00m –Propiedad del Señor Delgado Alvia Maximino
Costado izquierdo (Este): 20,00m – Propiedad del Señor Delgado Alvia Maximino
Área total: 200,00m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"** se compone de un bloque general que comprende dos niveles o plantas, albergando en planta baja un **departamento** signado como **101, patio** signado como **101** perteneciente al departamento 101, un **departamento planta baja** signado como **102, patio** signado como **102** perteneciente al departamento 102, un área común: que contiene área exterior, cisterna y escalera de acceso a los niveles superiores; en la planta alta un **departamento** signado como **201, departamento planta alta** signado como **102.**

El Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"** presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Estructura Metálica
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOSLOCALES y DEPARTAMENTOS.

3.1.- DEPARTAMENTO 101.

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 con baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él desde el patio 101; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio.
Por el Norte: Partiendo del vértice Nor–Oeste hacia el este en 1,32 m, gira hacia el sur en 0,92 m, gira hacia el este en 2,67 m, gira hacia el norte en 3,50 m lindera en sus cuatro extensiones con Departamento 102 Planta Baja, desde ese punto gira hacia el este en 4,09 m liderando con patio 102 y parte de área común.
Por el Sur: Partiendo del vértice Sur – Oeste hacia el Este en 8,08 m lindera con el Patio 101 perteneciente al Departamento 101.
Por el Este: Partiendo del vértice Nor – Este hacia el Sur en 10,76 m lindera con área común.
Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 8,18 m lindera con Propiedad del Sr. Delgado Alvia Maximino.
Área total: 74,19m2.

3.2.- PATIO 101

Conformado por área exterior abierta y cisterna; corresponde a un patio ubicado en la planta baja perteneciente al departamento 101; se accede a él desde la Calle Pública, poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por abajo: Lindera con terreno del edificio.
Por el Norte: Lindera con departamento 101 en 8,08 m.
Por el Sur: Lindera con Calle Pública en 8,08 m.
Por el Este: Lindera con área común en 2,40 m.
Por el Oeste: Lindera con Propiedad del Sr. Delgado Alvia Maximino en 2,40 m.
Área total: 19,39m2.

3.3.- DEPARTAMENTO 102 - Planta Baja.

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja y planta alta; se accede a él desde el patio 102; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con el departamento 102 Planta Alta
Por abajo: Lindera con terreno del Edificio.
Por el Norte: Partiendo del vértice Nor–Oeste hacia el este en 3,84 m lindera con Propiedad de la Sra. María Cristina Delgado.
Por el Sur: Partiendo del vértice Sur – Oeste hacia el Este en 1,32 m, gira hacia el sur en 0,92 m, gira hacia el este en 2,67 m y lindera en sus tres extensiones con departamento 101.
Por el Este: Partiendo del vértice Nor – Este hacia el Sur en 6,84 m, gira hacia el este en 0,15m y lindera en sus dos extensiones con patio 102, gira hacia el sur en 3,50 m y lindera con departamento 101.
Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 9,42 m lindera con Propiedad del Sr. Delgado Alvia Maximino.
Área total: 39,01m2.

3.4.- PATIO 102

Conformado por área exterior abierta; corresponde a un patio ubicado en la planta baja perteneciente al departamento 102; se accede a él desde el área común, poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con espacio aéreo.
Por abajo: Lindera con terreno del edificio.

Por el Norte: Lindera con Propiedad de la Sra. María Cristina Delgado en 3,81 m.
Por el Sur: Lindera con departamento 101 y parte del departamento 102 planta baja en 3,81 m.
Por el Este: Lindera con área común en 6,84 m.
Por el Oeste: Lindera con departamento 102 planta baja en 6,84 m.
Área total: 26,07m2.

3.5.- DEPARTAMENTO 201.

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina con salida al balcón, baño general, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 y dormitorio 3; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él desde escalera del edificio existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con Cubierta Metálica.
Por abajo: Lindera con el departamento 101 y parte del departamento 102 planta baja
Por el Norte: Partiendo del vértice Nor – Oeste hacia el este en 5,04 m, gira hacia el norte en 0,05 m lindera en sus dos extensiones con departamento 102 planta alta, desde ese punto gira hacia el este en 3,89 m lindera con espacio aéreo del patio 102.
Por el Sur: Lindera con espacio aéreo en 8,13 m.
Por el Este: Partiendo del vértice Sur – Este hacia el norte en 6,66 m, gira hacia el este en 0,80 m, gira hacia el norte en 4,70m lindera en sus tres extensiones con espacio aéreo de área común.
Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo de la Propiedad del Sr. Delgado Alvia Maximino en 11,31 m.
Área total: 95,86m2.

3.3.- DEPARTAMENTO 102 - Planta Alta.

Conformado por los ambientes de dormitorio 1, dormitorio 2 con baño privado y baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja y planta alta; se accede a él departamento 102 planta baja; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: Lindera con Cubierta Metálica.
Por abajo: Lindera con departamento 102 planta baja.
Por el Norte: Partiendo del vértice Nor–Oeste hacia el este en 5,04 m lindera con espacio aéreo de la Propiedad de la Sra. María Cristina Delgado.
Por el Sur: Lindera con departamento 201 en 5,04 m.
Por el Este: Lindera con espacio aéreo del patio 102 en 6,84 m.
Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo de la Propiedad del Sr. Delgado Alvia Maximino en 6,84 m.
Área total: 34,47m2.

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "LUIS ROJAS MORALES"

PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÙN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA (Departamento 101+Patio 101+Departamento 102 planta baja+ Patio102)	158,66	41,34	200,0
PLANTA ALTA (Departamento 201+Departamento 102 planta alta)	130,33	0,00	130,33
TOTALES	**288,99**	**41,34**	**330,33**

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO:	**200,00m2**
4.4.- TOTAL DE AREA NETA (AREA CONSTRUCCION + PATIOS):	**288,99m2**
4.5.- AREA COMÙN TOTAL:	**41,34m2**
4.6.- AREA TOTAL:	**330,33m2**

5.0.- CUADRO DE CÀLCULO DE AREAS, ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "LUIS ROJAS MORALES"

LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÙN M2	AREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO 101	74,19	0,2567	51,34	10,61	84,80
PATIO 101	19,39	0,0671	13,42	2,77	22,16
DEPARTAMENTO 102 Planta Baja	39,01	0,1350	27,00	5,58	44,59
PATIO 102	26,07	0,0902	18,04	3,73	29,80
DEPARTAMENTO 201	95,86	0,3317	66,34	13,71	109,57
DEPARTAMENTO 102 Planta Alta	34,47	0,1193	23,86	4,93	39,40
TOTAL GENERAL	**288,99**	**1,0000**	**200,00**	**41,34**	**330,33**

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"** está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH.# 029-PES EJEC. No. MTA 2019-ALC-042
APROBACIÓN DE:
Fecha: 17/07/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 17/07/2019

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Ab. Santiago Fierro Urquizo
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"** se encuentra ubicado en el Lote #19 MZ. "Y" de la Lotización San Agustín, de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2-08-25-04-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de un bloque general que comprende dos niveles o plantas, albergando en planta baja un departamento signado como 101, patio signado como 101 perteneciente al departamento 101, un departamento planta baja signado como 102, patio signado como 102 perteneciente al departamento 102, un área común: que contiene área exterior, cisterna y escalera de acceso a los niveles superiores; en la planta alta un departamento signado como 201, departamento planta alta signado como 102.

Art. 4.-En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como 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.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.
Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa 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 del edificio.

CAPITULO 4.

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

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de 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 adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio 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 cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

EDIFICIO "LUIS ROJAS MORALES"

LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	74,19	25,67
PATIO 101	19,39	6,71
DEPARTAMENTO 102 Planta Baja	39,01	13,50
PATIO 102	26,07	9,02
DEPARTAMENTO 201	95,86	33,17
DEPARTAMENTO 102 Planta Alta	34,47	11,93
TOTAL GENERAL	**288,99**	**100,00**

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- 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 copropietarios, o la seguridad del edificio.

- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- 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.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.

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

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

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

CAPITULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Co-propietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- 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 concurran a la asamblea o voten en contra.

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

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

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

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

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

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

Art. 25.-DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.
Art. 26.- DERECHO DE VOTO.-Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

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

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

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

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
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 esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

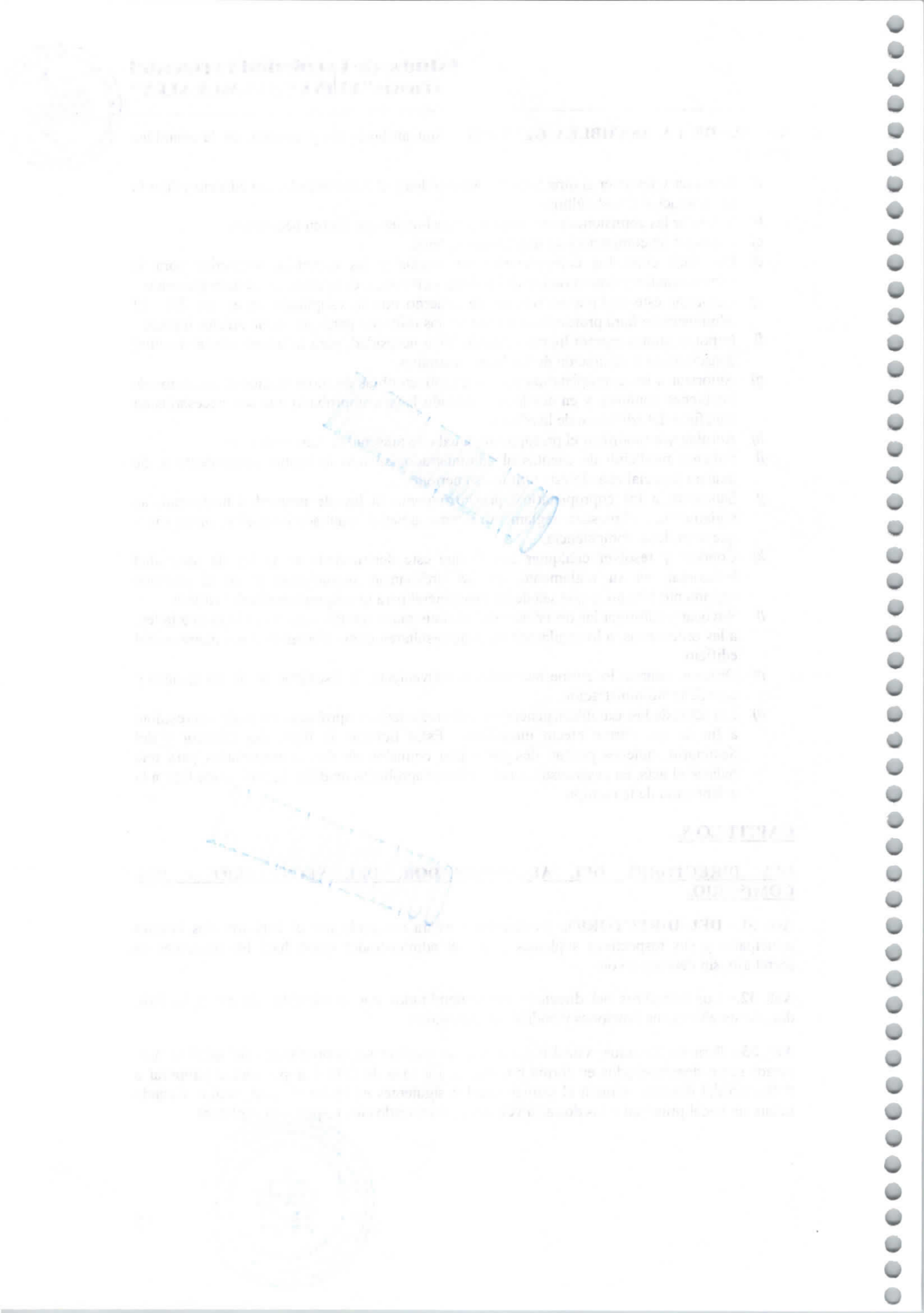
CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO y DEL COMISARIO.

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

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

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



Art. 34.-SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

Art. 36.-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, pero sí que sea mayor de edad.

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"LUIS ROJAS MORALES",** solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del 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 mejora 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 año próximo.

l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.

m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio **"LUIS ROJAS MORALES"**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. 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 y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.

p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.

q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.

t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.

v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.-DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos 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 del edificio. Sus funciones son honoríficas.

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

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

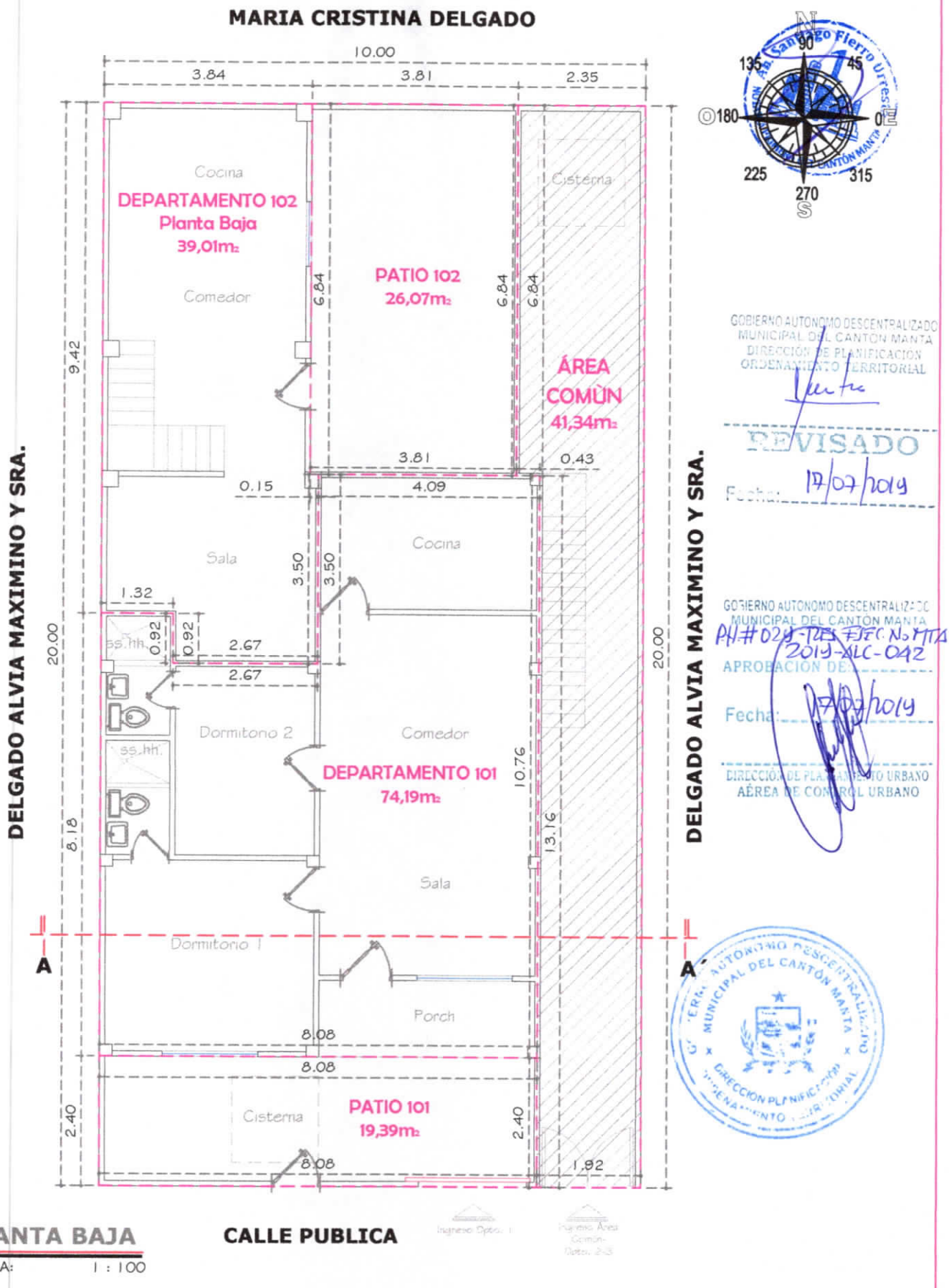
Art. 41.-Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en

dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

Técnico Responsable
Arq. Javier Del Valle Valencia
Reg. Prof. Senescyt No. 1016-2016-1721770

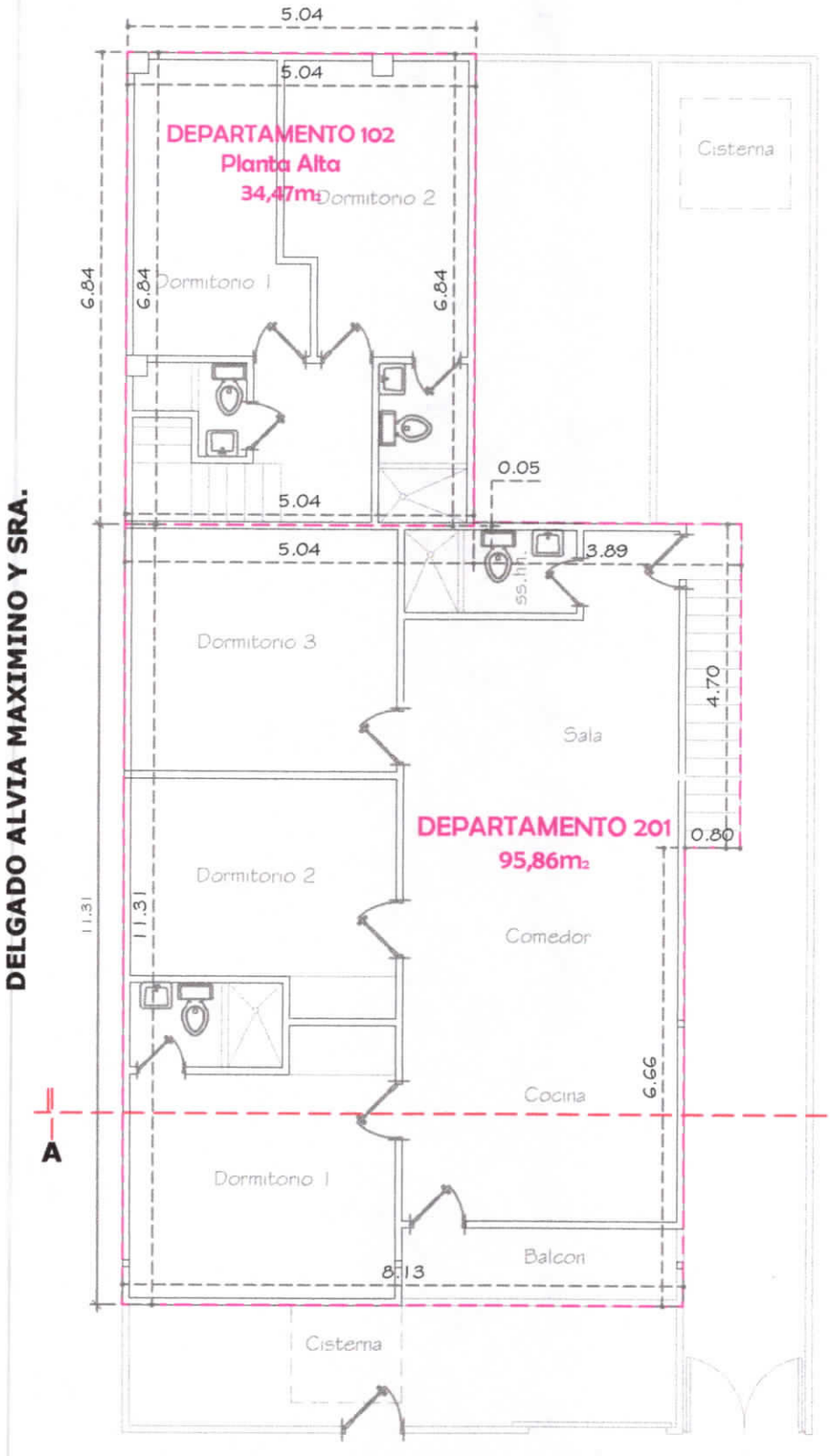
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH. #029 - RES. EJE. No 1174
2014 - ALC - 042
APROBACIÓN
Fecha: 17/07/2014
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 17/07/2014



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	**EDIFICIO "LUIS ROJAS MORALES"**			ESCALA : **1 : 100**
CONTIENE : **DPTO.101 PLANTA BAJA DPTO.102 ÁREA COMÚN PATIO 101-102**	RESP. TECNICA : ARQ. JAVIER DEL VALLE VALENCIA REG. PROF. No. 1016-2016-1721770	PROPIETARIOS: HRDOS. ROJAS MORALES LUIS ALBERTO	UBICACION : **LOTE #19 MZ. "Y" LOTIZACION SAN AGUSTIN CANTÒN MANTA**	FECHA : **JUNIO 2019**
				C. C.: **2-08-25-04-000**
				LAMINA : **1**

MARIA CRISTINA DELGADO



DELGADO ALVIA MAXIMINO Y SRA.

DELGADO ALVIA MAXIMINO Y SRA.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 17/07/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH#029 RES. EJEC. 16 MTA
2019-ALC-042
APROBACIÓN DE:

Fecha: 17/07/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLANTA ALTA

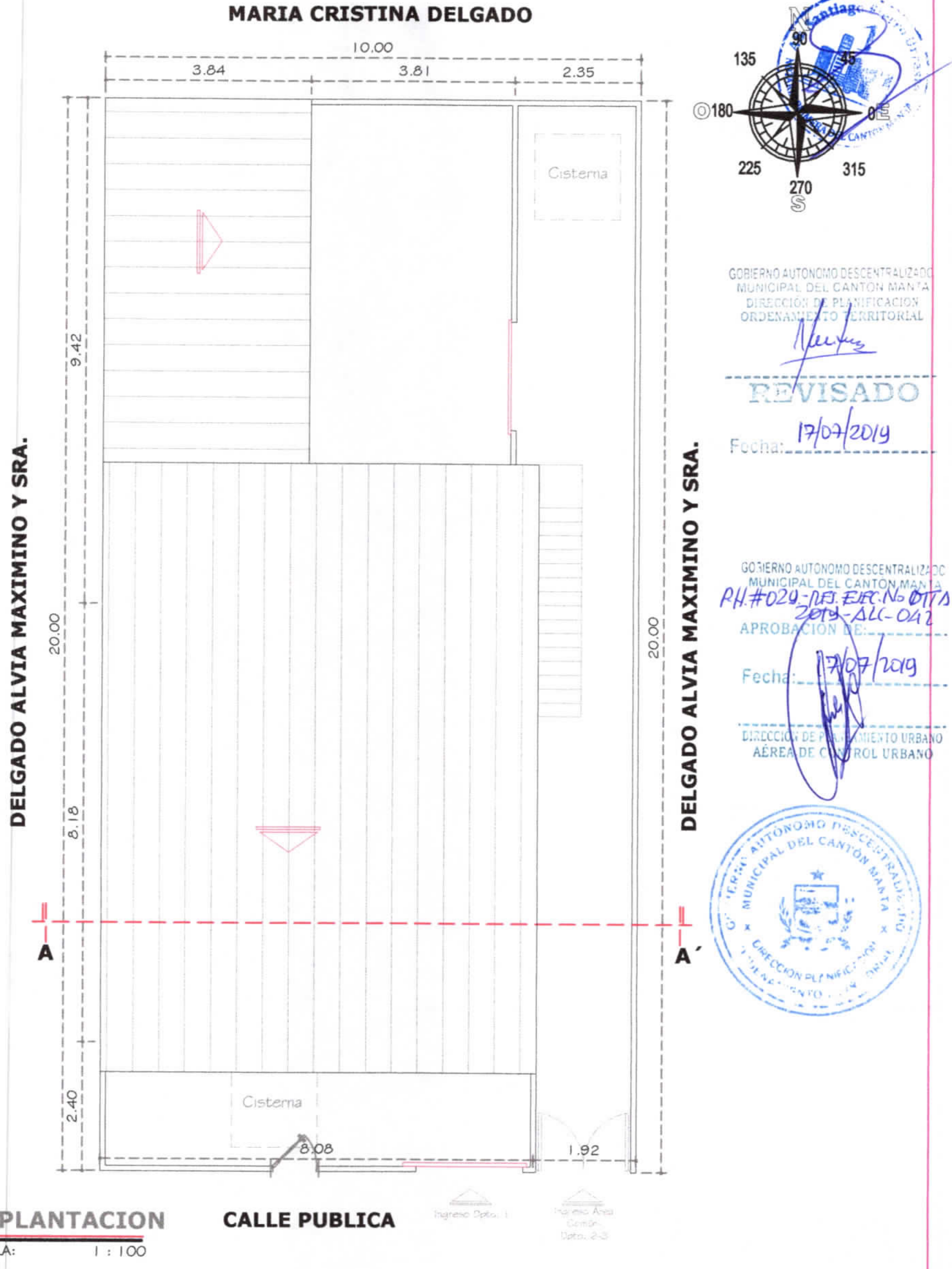
ESCALA: 1 : 100

CALLE PUBLICA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "LUIS ROJAS MORALES"

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIOS:	UBICACION :	ESCALA : 1 : 100
DPTO.201 PLANTA ALTA DPTO.102	ARQ. JAVIER DEL VALLE VALENCIA REG. PROF. No. 1016-2016-1721770	HRDOS. ROJAS MORALES LUIS ALBERTO	LOTE #19 MZ. "Y" LOTIZACION SAN AGUSTIN CANTÒN MANTA	FECHA : JUNIO 2019 C. C.: 2-08-25-04-000 LAMINA : 2



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

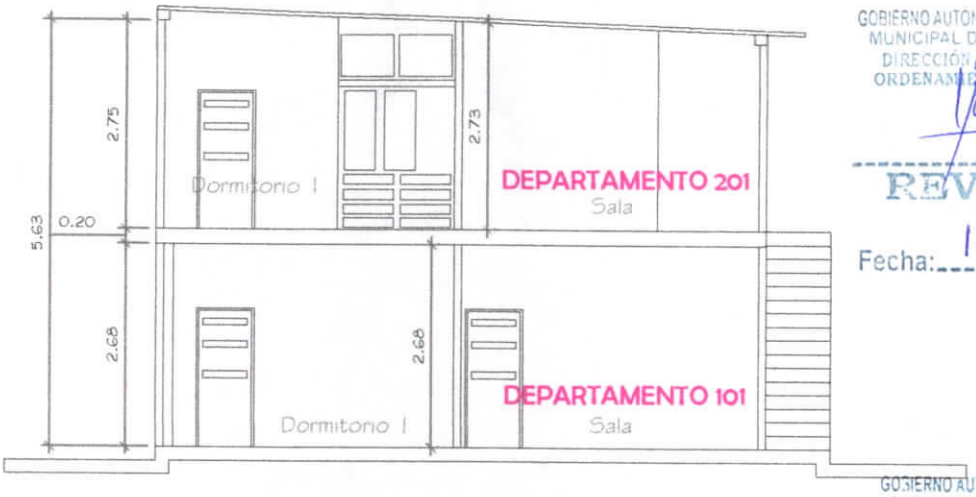
Fecha: 17/07/2019

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH #029 - REF. ELEC. No GTTA 2019-ALC-042
APROBACIÓN DE:
Fecha: 17/07/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

IMPLANTACION

ESCALA: 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	EDIFICIO "LUIS ROJAS MORALES"			ESCALA : 1 : 100
CONTIENE : IMPLANTACIÓN	RESP. TECNICA : ARQ. JAVIER DEL VALLE VALENCIA REG. PROF. No. 1016-2016-1721770	PROPIETARIOS: HRDOS. ROJAS MORALES LUIS ALBERTO	UBICACION : LOTE #19 MZ. "Y" LOTIZACION SAN AGUSTIN CANTÒN MANTA	FECHA : JUNIO 2019 C. C.: 2-08-25-04-000 LAMINA : 3



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 17/07/2019

CORTE A - A

ESCALA: 1 : 100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H.#029-DES. EJEC. N. MTA 2019-ACC-042
APROBACIÓN DE:
Fecha: 17/07/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

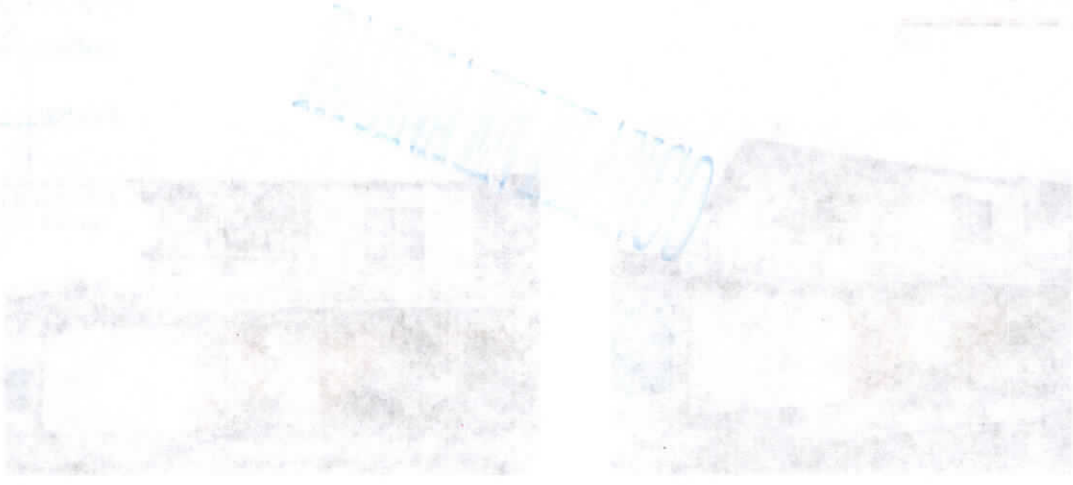
FACHADA

Barri. / Ub.: LOTIZACION SAN AGUSTIN
Calle: LOTE #19 MZ. "Y"
Cantón : MANTA.
Provincia: MANABÍ.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANEAMIENTO TERRITORIAL

UBICACION

ESCALA: 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO "LUIS ROJAS MORALES"**

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIOS:	UBICACION :	ESCALA : 1 : 100
FACHADA CORTE A-A UBICACION	ARQ. JAVIER DEL VALLE VALENCIA REG. PROF. No. 1016-2016-1721770	HRDOS. ROJAS MORALES LUIS ALBERTO	LOTE #19 MZ. "Y" LOTIZACION SAN AGUSTIN CANTÒN MANTA	FECHA : JUNIO 2019 C. C.: 2-08-25-04-000 LAMINA : 4