

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Incripción: 53

Número de Repertorio: 8112

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

1.- Con fecha catorce de Diciembre del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 53 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE236161	CONDominio ALULEMA	EDIFICIO
0603336322	ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO	PROPIETARIO
0603336314	ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA 02 (PB+PA+PATIO G	2155503002	85166	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA 01 (PB+PA+PATIO G)	2155503001	85165	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXX	38189	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: jueves, 14 diciembre 2023

Fecha generación: viernes, 15 diciembre 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 5 7 6 3 4 4 D I K J M Z O





Factura: 001-002-000083618



20231308001P02826



NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20231308001P02826						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	8 DE DICIEMBRE DEL 2023, (16:02)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0603336322	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0603336314	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
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						

PROTOCOLIZACIÓN 20231308001P02826

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 8 DE DICIEMBRE DEL 2023, (16:02)

OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 10

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0603336314
ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0603336322

OBSERVACIONES:

PROTOCOLIZACIÓN 20231308001P02826

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 8 DE DICIEMBRE DEL 2023, (16:02)

OTORGA: NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

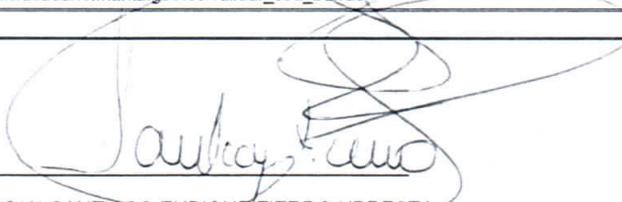
NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 7

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0603336314
ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0603336322

OBSERVACIONES:

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20231308001P02826
FECHA DE OTORGAMIENTO:	8 DE DICIEMBRE DEL 2023, (16:02)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras , https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras , https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras , https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACION:	


NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

2023	13	08	001	P.02826
------	----	----	-----	---------



**DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL "CONDOMINIO ALULEMA", PROPIEDAD DE LOS SEÑORES
MANUEL LEÓNIDAS ALULEMA DEFAZ Y RUBÉN ORLANDO ALULEMA
DEFAZ.**

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 viernes ocho de Diciembre del año dos mil veintitrés, ante mí, **ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen por sus propios derechos los señores **RUBEN ORLANDO ALULEMA DEFAZ, de nacionalidad Ecuatoriana**, portador de la cedula de ciudadanía numero cero, seis, cero, tres, tres, tres, seis, tres, dos guion dos, de estado civil soltero, quien para contactos señala el teléfono 0991020371, email roadcross86@hotmail.es, domiciliado en Riobamba, Isabel de Godin y Uruguay y de paso por esta ciudad de Manta; y el señor **MANUEL LEONIDAS ALULEMA DEFAZ, de nacionalidad Ecuatoriana**, portador de la cedula de ciudadanía número cero, seis, cero, tres, tres, tres, seis, tres, uno guion cuatro, de estado civil soltero, quien para contactos señala el teléfono 0983803919, correo electrónico manuelalulema19@hotmail.es, domiciliado en la ciudadela Elegole, calle principal E de esta ciudad de Manta, a quienes de conocer doy fe, al haberme presente sus cédulas de ciudadanía y certificado de votación de las últimas elecciones, la mismas que se adjuntan en copias

**AB. SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTON MANTA**

certificadas a la presente escritura como documentos habilitantes, y autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de La Identidad y datos Civiles, a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación y cedulación, a través del convenio suscrito con esta Notaria. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO ALULEMA"** así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen 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 NOTARIO.-** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO ALULEMA"** que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparecen a la Protocolización de esta Escritura por sus propios derechos los señores **RUBEN ORLANDO ALULEMA DEFAZ, de nacionalidad Ecuatoriana,** portador de la cedula de ciudadanía numero cero, seis, cero, tres, tres, tres, seis, tres, dos guion dos, de estado civil soltero; y el señor **MANUEL LEONIDAS ALULEMA DEFAZ, de nacionalidad Ecuatoriana,** portador de la cedula de ciudadanía número cero, seis, cero, tres, tres, tres, seis, tres, uno guion cuatro, de estado civil soltero, mayores de edad, hábiles y capaces de contratar y

AB. SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTON MANTA

obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA:**
ANTECEDENTES.- a) Declaran los señores **RUBEN ORLANDO ALULEMA DEFAZ Y MANUEL LEONIDAS ALULEMA DEFAZ** que son propietarios de un lote de terreno signado con el número TRES de la Manzana E, ubicado en la Lotización Mendoza de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Y tiene los siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE; diez metros y calle publica, POR ATRAS; con diez metros y calle publica, POR EL COSTADO DERECHO, treinta y un metros cincuenta centímetros y lote número cuatro, POR EL COSTADO IZQUIERDO, treinta y dos metros veinte centímetros y lotes número uno y dos, con una superficie total de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados. Dicho bien inmueble fue adquirido a favor de los hoy copropietarios por parte del señor LUIS WASHINGTON ZAMBRANO LOPEZ mediante escritura de compraventa celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta el 20 de mayo del 2022 e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el 25 de mayo del 2022. Dicho bien inmueble se encuentra libre de todo gravamen; b) El referido bien inmueble se constituye específicamente en un conjunto de viviendas denominado "CONDominio ALULEMA" el cual se compone de 2 viviendas de dos plantas, cada vivienda consta de planta baja y planta alta, compuestas por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio master, baño master, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta cada vivienda con un patio en la planta baja.. **TERCERA: DECLARATORIA.-** Con fecha 27 de Agosto del año 2023, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón

AB. SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTON MANTA

Manta, procedió a efectuar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del **"CONDOMINIO ALULEMA"** propiedad de los señores **RUBEN ORLANDO ALULEMA DEFAZ Y MANUEL LEONIDAS ALULEMA DEFAZ** el cual se constituye específicamente en CONJUNTO DE VIVIENDAS cuyo inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Mendoza- Lote N. 3 de la manzana E-, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 2-15-55-03-000; área de terreno de 318.50 metros cuadrados (m2); área neta vendible: 443.70 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m2); área total 443.70 metros cuadrados (m2), con número de Resolución Ejecutiva No. MTA-2023-ALC-168, cuyo documento se incorpora como habilitante a la presente escritura, así mismo se autoriza la Protocolización tanto de los Planos de la Propiedad Horizontal **DEL "CONDOMINIO ALULEMA"** como de su Reglamento Interno.

CUARTA. - CUANTIA. - La cuantía sobre la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal **DEL "CONDOMINIO ALULEMA"** por su naturaleza es Indeterminada.

QUINTA: ACEPTACIÓN Y AUTORIZACION DE INSCRIPCION. - Los comparecientes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de su mutuo interés y en seguridad del bien objeto de este contrato y autorizan al portador de la presente escritura a inscribirla en el Registro de la Propiedad correspondiente.

LAS DE ESTILO. - Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) ABOGADO JORGE GUANOLUISA G., con matrícula número: 13-1992-033 del Foro de Abogados del

AB. SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTON MANTA

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CONDICIÓN CIUDADANÍA **MISA**

APELLIDOS
ALULEMA
DEFAZ

NOMBRES
MANUEL LEONIDAS

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO
25 DIC 1989

LUGAR DE NACIMIENTO
CHIMBORAZO RIOBAMBA
VELOZ

FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE

No. DOCUMENTO
047213133

FECHA DE VENCIMIENTO
06 ENE 2033

NAT/CAN
230141

NUL0603336314

[Handwritten Signature]



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ALULEMA QUISAGUANO LEONIDAS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
DEFAZ DEFAZ NANCY GERMANIA

ESTADO CIVIL
SOLTERO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
JIPUAPA 06 ENE 2023

[Handwritten Signature]

DIRECTOR GENERAL



I<ECU0472131338<<<<<<0603336314
8912259M3301063ECU<SI<<<<<<<<3
ALULEMA<DEFAZ<<MANUEL<LEONIDAS



FUERZAS ARMADAS DEL ECUADOR

FUERZA AEREA

MILITAR ACTIVO



NOMBRES Y APELLIDOS
MANUEL LEONIDAS
ALULEMA DEFAZ

SEXO
Masculino

FECHA DE NACIMIENTO
25-12-1989

GRADO
CABO PRIMERO

CEDEULA
0603336314

FECHA DE CADUCIDAD
PROXIMO ASCENSO

ESTA CREDENCIAL ES DE PROPIEDAD DE LA DIRECCION DE MOVILIZACION

DIRECCION DE MOVILIZACION DE EL CC. DE LAS FF.AA.

CODIGO ISSFA

010178300

TIPO DE SANGRE

ORH-

AUTORIZACION

SERVICIO SOCIAL FF.AA. INSTITUCIONES MILITARES HOSPITALES MILITARES

EN CASO DE ENCONTRAR ESTE DOCUMENTO, FAVOR ENTREGAR EN LA UNIDAD MILITAR O CENTRO DE MOVILIZACION MAS CERCANO.

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
certificación de documentos exhibidos en originales
y devuelto al interesado en.....
fojas útiles.
Manta, a. g. o. 06. 2023.
[Handwritten Signature]
Santiago Viterro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA

05838039
Manuel Leonidas Alulema Defaz
Cdo. Leopoldo Calle Principal E



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0603336314

Nombres del ciudadano: ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS

Condición del cedulao: MILITAR SERVICIO ACTIVO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/CHIMBORAZO/RIOBAMBA/VELOZ

Fecha de nacimiento: 25 DE DICIEMBRE DE 1989

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO PUBLICO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: ALULEMA QUISAGUANO LEONIDAS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: DEFAZ DEFAZ NANCY GERMANIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 6 DE ENERO DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 8 DE DICIEMBRE DE 2023

Emisor: ELISA PATRICIA GUANOLUISA VALENCIA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABÍ - MANTA

N° de certificado: 232-962-12397



232-962-12397

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0603336322

Nombres del ciudadano: ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO

Condición del cedulado: POLICIA SERVICIO ACTIVO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/COTOPAXI/LATACUNGA/ELOY
ALFARO

Fecha de nacimiento: 25 DE JULIO DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: ALULEMA QUISAGUANO LEONIDAS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: DEFAZ DEFAZ NANCY GERMANIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 4 DE NOVIEMBRE DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 11 DE DICIEMBRE DE 2023

Emisor: ELISA PATRICIA GUANOLUISA VALENCIA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA



Nº de certificado: 239-962-30411



239-962-30411

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar



TÍTULO DE PAGO

N° 000472824

Contribuyente

Identificación

Control

Nro. Título

ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO

06xxxxxxxxx2

000006133

472824

Certificado de Solvencia

Expedición

2023-12-08

Expiración

2024-01-08

Descripción

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
12-2023/01-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

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

Total a Pagar \$3.00

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Valor Pagado \$3.00

Pagado a la fecha de 2023-12-08 10:31:32 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-168

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



CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."*
- Que,** el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *"Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado."*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*
- Que,** el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución."*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier"*



otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;".

- Que,** el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"*.
- Que,** los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *"b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]"*.
- Que,** el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo."*
- Que,** el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público."*
- Que,** el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *"Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12."*
- Que,** el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *"Determinación del inmueble por su naturaleza y*

fines.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.



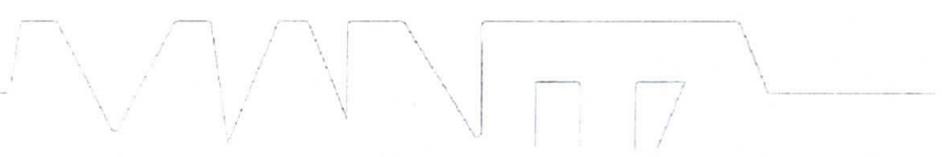
Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

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

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;*
- b. Informe de Aprobación de Planos;*
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de 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. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- *La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*



Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, Mediante documento con fecha de recepción 05 de octubre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por los señores Alulema Defaz Manuel Leónidas Y Alulema Defaz Ruben Orlando se indica lo siguiente:

"Yo, MANUEL LEONIDAS ALULEMA DEFAZ con C.I. # 0603336314 y RUBEN ORLANDO ALULEMA DEFAZ, con C.I. # 0603336322, solicitamos a usted de la manera más cordial, nos ayude con la aprobación del Estudio de Propiedad Horizontal, ubicada en la Lotización Mendoza Mz-E, Lt. 3, parroquia Los Esteros, con clave catastral # 2155503000, con el fin de realizar la compraventa de las viviendas existentes."

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-131120232309, de fecha 13 de noviembre de 2023, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza—Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos—, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

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

Que, Mediante Certificado de Solvencia 38189 de fecha 23 de noviembre de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (6/6); se constata en una compraventa por parte del vendedor Zambrano López Luis Washington, a favor de Alulema Defaz Rúben Orlando y Alulema Defaz Manuel Leónidas; con respecto al terreno – lote N° 3, de la manzana E – ubicado en la Lotización Mendoza, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 20 de mayo de 2022 en la Notaría Pública Primera del cantón Manta e inscrito con fecha 25 de mayo de 2022 y con clave catastral 2-15-55-03-000, con un área de 318.50 (m²) metros cuadrados.





Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-241120231309 con fecha 24 de noviembre de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-131120232309, de fecha 13 de noviembre de 2023; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del “CONDominio ALULEMA”; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto al “CONDominio ALULEMA”.

Por lo que acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al “CONDominio ALULEMA”; bien perteneciente a los señores Alulema Defaz Rubén Orlando y Alulema Defaz Manuel Leónidas; siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Mendoza –lote N° 3, de la manzana E–, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 2-15-55-03-000; área de terreno de 318.50 metros cuadrados (m²); área neta vendible : 443.70 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 443.70 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-141 con fecha 05 de octubre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

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

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: “(...) **EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y**



OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "CONDOMINIO ALULEMA"; bien perteneciente a los señores Alulema Defaz Rubén Orlando y Alulema Defaz Manuel Leónidas; siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Mendoza –lote N° 3, de la manzana E–, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 2-15-55-03-000; área de terreno de 318.50 metros cuadrados (m²); área neta vendible : 443.70 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 443.70 metros cuadrados (m²).

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



Firmado electrónicamente por:
LILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Notifíquese y cúmplase.-

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los veinte y siete días del mes de noviembre del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
**Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del cantón Manta**



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



N° 082023-097618

N° ELECTRÓNICO : 228161

Fecha: 2023-08-02

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: 2-15-55-03-000

Ubicado en: LT.3 MZ-E LOT. MENDOZA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 318.5 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0603336314	ALULEMA DEFAZ-MANUEL LEONIDAS
0603336322	ALULEMA DEFAZ-RUBEN ORLANDO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 25,718.88

CONSTRUCCIÓN: 110,720.00

AVALÚO TOTAL: 136,438.88

SON: CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES 88/100

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 4 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



19849811LEVUV

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



Fecha de generación de documento: 2023-08-02 17:20:02

N° 122023-106437

Manta, jueves 07 diciembre 2023

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano **CERTIFICA QUE:** Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO** con cédula de ciudadanía No. **0603336322**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: domingo 07 enero 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1107376YFSNC9T

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° 122023-106441

Manta, jueves 07 diciembre 2023

**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 2-15-55-03-000 perteneciente a ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS con C.C. 0603336314 Y ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO con C.C. 0603336322 ubicada en LT.3 MZ-E LOT. MENDOZA BARRIO INTERCAMBIO Y CREDITO PARROQUIA TARQUI cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$136,438.88 CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES 88/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1107380ORTVAZJ

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



**HOJA
EN
BLANCO**

Ficha Registral-Bien inmueble

38189

**Certificado de Solvencia**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23018195
Certifico hasta el día 2023-06-30:**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif.Predial: 2155503000

Fecha de Apertura: viernes, 30 noviembre 2012

Información Municipal:

Dirección del Bien: Lote Nº 3 Manzana E Lotización Mendoza

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES:

Un lote de terreno signado con el número TRES. de la Manzana E, ubicado en la Lotización Mendoza de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, y tiene los siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE; diez metros y calle pública, POR ATRAS; con diez metros y calle pública, POR EL COSTADO DERECHO, treinta y un metros cincuenta centímetros y lote número cuatro, POR EL COSTADO IZQUIERDO, treinta y dos metros veinte centímetros y lotes número uno y dos, con una superficie total de de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados.

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	PARTICIÓN	6 jueves, 18 diciembre 1975	25	30
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	219 miércoles, 10 febrero 1999	137	138
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1032 martes, 30 julio 2013	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2328 martes, 30 julio 2013	1	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR	345 sábado, 23 abril 2022	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1761 miércoles, 25 mayo 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 6] PARTICIÓN

Inscrito el: jueves, 18 diciembre 1975

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 diciembre 1975

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Terrenos ubicado en la parroquia Tarqui del cantón Manta. TERCERA.- Que entre los bienes adquiridos en la existencia del la sociedad conyugal formada con el matrimonio del señor Segundo Joaquin Mendoza Delgado y la señora Dolores Maria Ponce Cantos de Mendoza, existe entre otros predios. Uno situado dentro del perímetro urbano de la parroquia Tarqui del cantón Manta, compuesto únicamente de terreno y que fue adquirido de la siguiente forma: - El primer cuerpo de terreno por compra a Jose Viterbo Anchundia Santa y a la esposa... - El segundo cuerpo de terreno por compra a los cónyuges Angel Miguel Mendoza Cedeño y señora... - El tercer cuerpo de terreno por compra al señor Jose Federico Anchundia Anchundia y la esposa... - El cuarto cuerpo de terreno por compra al señor Joaquin Intriago Flores y Esposa...

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	PONCE CANTOS DOLORES MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE DIGNA ESTELA	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE MARIA DOLORES	CASADO(A)	MANTA
HEREDERO	MENDOZA DELGADO SEGUNDO JOAQUIN	VIUDO(A)	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE CARLOS CESAR	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE RAMON FRANCISCO	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE JOAQUIN HONESTO	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE MERCEDES INDELIRA	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE ZENNEN ATILANO	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE LUIS ENRIQUE	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 10 febrero 1999

Número de Inscripción : 219

Folio Inicial: 137

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 381

Folio Final : 138

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 23 noviembre 1998

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

El Sr, JOaquin ONesto Mendoza Ponce, representado por los Sres Ramon Mendoza Ponce y Lilia Vera de Mendoza, de un lote de terreno signado con el numero TRES. de la MANzana E, ubcado en la Lotizacion Mendoza de la Parroquia TArqui del Canton MAnta. con una superficie total de de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decimetros cuadrados ...

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	VILLAMAR ZAMBRANO LUISA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MENDOZA PONCE JOAQUIN ONESTO	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[3 / 6] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: martes, 30 julio 2013

Número de Inscripción : 1032

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5556

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 08 julio 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	ZAMBRANO LOPEZ LUIS WASHINGTON	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 30 julio 2013

Número de Inscripción : 2328

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5555

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 08 julio 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

ACLARATORIA DE NOMBRE Y COMPRAVENTA Un lote de terreno signado con el numero TRES. de la Manzana E, ubicado en la Lotizacion Mendoza de la Parroquia Tarqui del Canton Manta. con una superficie total de de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decimetros cuadrados .

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



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAMBRANO LOPEZ LUIS WASHINGTON	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	VILLAMAR ZAMBRANO LUISA DE MARILLAC	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PUGA BENALCAZAR CARLOS PATRICIO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 6] CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR

Inscrito el: sábado, 23 abril 2022

Número de Inscripción : 345

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2964

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 21 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: lote de terreno asignado con el número TRES, de la manzana E, ubicado en la Lotización Mendoza, Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	ZAMBRANO LOPEZ LUIS WASHINGTON	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 25 mayo 2022

Número de Inscripción : 1761

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3925

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 20 mayo 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

*COMPRAVENTA Sobre el lote de terreno signado con el numero TRES. de la Manzana E, ubicado en la Lotizacion Mendoza de la Parroquia Tarqui del Canton Manta. Superficie total de de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decimetros cuadrados .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO LOPEZ LUIS WASHINGTON	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
Total Inscripciones >>	6

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

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

Emitido el 2023-06-30

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ALULEMA QUISAGUANO LEONIDAS

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23018195 certifico hasta el día 2023-06-30, la Ficha Registral Número: 38189.



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

Página 4/4- Ficha nro 38189

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



2 1 0 7 6 5 3 R Q U S D E B



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ALULEMA"



ESTUDIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

CONDominio

"ALULEMA"

Ing. Juan B. Vélez Cedeño



**HOJA
EN
BLANCO**



- 1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE
CADA UNA DE LAS VIVIENDAS DEL
CONDOMINIO
4. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE ALICUOTAS
- 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
- 7.- REGLAMENTO INTERNO
- 8.- PLANOS



**HOJA
EN
BLANCO**



1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Condominio, incluyendo estacionamientos, pasillo, etc.

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios del Condominio, como soportal, escalera, patio, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las viviendas y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del Condominio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, la vivienda 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 vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su vivienda.

1.5.- ALICUOTAS:

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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

Son bienes comunes y de dominio indivisible del Condominio, los siguientes:



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



- a) El terreno en el que se encuentra implantada la vivienda con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) El patio, sopórtales, accesos peatonales, y gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Condominio.
- d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan el Condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Condominio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada vivienda: el Comercial Municipal y el Referencial; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo es precio real,

Para efecto de este estudio que se usará únicamente el valor referencial el mismo que servirá para la promoción y venta de las viviendas que componen el Condominio.



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores Rubén Orlando Alulema Defaz y Manuel Leonidas Alulema Defaz son propietarios del Condominio "ALULEMA", la misma que desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el Condominio "ALULEMA" posee la clave catastral N° 2155503000 y se encuentra ubicado en la Lotización Mendoza de la parroquia urbana Los Esteros, Cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos según Ficha Registral N°38189, Escritura de Compraventa autorizada en la Notaria Primera del Cantón Manta con fecha 20 de mayo de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 25 de mayo de 2022.

Medidas y linderos:

Frente:	10,00m – lindera con Calle Pública.
Atrás:	10,00m – lindera con Calle Pública.
Costado Derecho:	31,50m – lindera con lote No.4.
Costado Izquierdo:	32,20m – lindera con lotes No. 1 y 2.

Área Total: 318,50 m²

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

El Condominio se compone de dos viviendas de dos plantas. Cada vivienda tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: Mampostería de ladrillo, enlucido, y con pintura de caucho interior y exteriormente
- Pisos: Cemento y cerámica.
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Entrepisos: Hormigón Armado
- Cubiertas: Cubierta de zinc.
- Escaleras: Hormigón Armado
- Puertas: Madera y metal



**HOJA
EN
BLANCO**



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS DEL CONDOMINIO:

3.1.- VIVIENDA 1:

Vivienda que consta de planta baja y planta alta, compuesta por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster, baño máster, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio en planta baja. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

3.1.1.- Planta Baja:

- Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma vivienda.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera de con patio general vivienda 1 en 6.64m.
- Por el Sur: Lindera con patio general vivienda 1 en 6.64m.
- Por el Este: Lindera con lote No. 4 en 7.84m.
- Por el Oeste: Lindera con patio general vivienda 1 en 7.84m.
- Área total: 52,06m²

3.1.2.- Planta Alta:

- Por Arriba: Lindera con cubierta de esta misma vivienda.
- Por Abajo: Lindera con planta baja y patio general vivienda 1.
- Por el Norte: Partiendo en dirección oeste a este en 6.54m; siguiendo en dirección sur a norte en 0.30m; siguiendo en dirección oeste a este en 1.39m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 1.
- Por el Sur: Partiendo en dirección este a oeste en 3.22m; siguiendo en dirección norte a sur en 1.38m; siguiendo en dirección este a oeste en 3.42m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 1.
- Por el Este: Lindera con vacío hacia el lote No. 4 en 8.14m.
- Por el Oeste: Partiendo en dirección sur a norte en 5.05m; siguiendo en dirección este a oeste en 1.29m; siguiendo en dirección sur a norte en 4.17m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 1.
- Área total: 62,60m²



**ESPACIO
ESPENCO
BLANCO**

**ESPACIO
ESPENCO
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



3.1.3.- Patio General Vivienda 1:

- Por Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de planta alta vivienda 1.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera con calle pública en 10.00m.
- Por el Sur: Lindera con patio general vivienda 2 en 10.00m.
- Por el Este: Partiendo en dirección norte a sur en 3.85m con lote No. 4; siguiendo en dirección este a oeste en 6.64m; siguiendo en dirección norte a sur en 7.84m; siguiendo en dirección oeste a este en 6.64m con planta baja de esta misma vivienda 1; siguiendo en dirección norte a sur en 4.41m; con lote No. 4.
- Por el Oeste: Lindera con Lote No. 2 en 15.75m.
- Área total: 107,19m²

3.2.- VIVIENDA 2:

Vivienda que consta de planta baja y planta alta, compuesta por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster, baño máster, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio en planta baja. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

3.2.1.- Planta Baja:

- Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma vivienda 2.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera de con patio general vivienda 2 en 6.64m.
- Por el Sur: Lindera con patio general vivienda 2 en 6.64m.
- Por el Este: Lindera con lote No. 4 en 7.84m.
- Por el Oeste: Lindera con patio general de la misma vivienda 2 en 7.84m.
- Área total: 52,06m²

3.2.2.- Planta Alta:

- Por Arriba: Lindera con cubierta de esta misma vivienda 2
- Por Abajo: Lindera con planta baja y patio general vivienda 2.



**HOJA
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



- Por el Norte: Partiendo en dirección oeste a este en 3.42m; siguiendo en dirección norte a sur en 1.38m; siguiendo en dirección oeste a este en 3.22m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 2.
- Por el Sur: Partiendo en dirección este a oeste en 1.39m; siguiendo en dirección sur a norte en 0.30m; siguiendo en dirección este a oeste en 6.54m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 2.
- Por el Este: Lindera con el lote No. 4 en 8.14m.
- Por el Oeste: Partiendo en dirección sur a norte en 4.17m; siguiendo en dirección oeste a este en 1.29m; siguiendo en dirección sur a norte en 5.05m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 2.
- Área total: 62,60m²

3.2.3.- Patio General Vivienda 2:

- Por Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta vivienda 2.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera con patio general de la vivienda 1 en 10.00m.
- Por el Sur: Lindera con calle pública en 10.00m.
- Por el Este: Partiendo en dirección norte a sur en 4.41m con lote No. 4; siguiendo en dirección este a oeste en 6.64m; siguiendo en dirección norte a sur en 7.84m; siguiendo en dirección oeste a este en 6.64m con planta baja de esta misma vivienda 2; siguiendo en dirección norte a sur en 3.85m con lote No. 4.
- Por el Oeste: Lindera con Lote No. 1 en 15.75m.
- Área total: 107,19m²



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE ÁREAS: (m2).

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m2)	ÁREA NETA (m2)		ÁREA TOTAL (m2)
		CONSTRUIDO	NO CONSTRUIDO	
Planta Baja	0	104,12	214,38	318,50
Planta Alta	0	125,20	0	125,20
SUBTOTAL	0,00	229,32	214,38	443,70
TOTAL:	0,00	443,70		443,70

4.2.- ÁREAS GENERALES:

Área total del terreno	318,50 m2
Área total de la construcción	443,70 m2
Área total común	0,00 m2
Área neta:	
• Construida	229,32 m2
• No construida	214,38 m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023 HORA: 15 h 10

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJECT. MTA-2023-ALL-168

5.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

VIVIENDA	ÁREA NETA M2	ALICUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 1					
Planta Baja	52,06	0,1173	37,36	0,00	52,06
Planta Alta	62,60	0,1411	44,94	0,00	62,60
Patio General	107,19	0,2416	76,95	0,00	107,19
	221,85	0,5000	159,25	0,00	221,85

VIVIENDA	ÁREA NETA M2	ALICUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 2					
Planta Baja	52,06	0,1173	37,36	0,00	52,06
Planta Alta	62,60	0,1411	44,94	0,00	62,60
Patio General	107,19	0,2416	76,95	0,00	107,19
	221,85	0,5000	159,25	0,00	221,85

TOTALES GENERALES =	443,70	1,0000	318,50	0,00	443,70
----------------------------	---------------	---------------	---------------	-------------	---------------



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ALULEMA"

6.-CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES



VIVIENDA 1	% GASTOS
Planta Baja	11,73
Planta Alta	14,11
Patio General	24,16
	50,00

VIVIENDA 2	% GASTOS
Planta Baja	11,73
Planta Alta	14,11
Patio General	24,16
	50,00

TOTALES =	100,00
------------------	---------------

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023 HORA: 15:19

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA- 2023 - ALL - 168



**HOJA
EN
BLANCO**



REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO "ALULEMA"

CAPÍTULO PRIMERO:

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

Art. 2.- El Condominio se halla compuesto de las siguientes partes:

VIVIENDA 1: Consta de planta baja y planta alta, compuesta por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster, baño máster, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio en planta baja.

VIVIENDA 2: Consta de planta baja y planta alta, compuesta por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster, baño máster, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio en planta baja.

Art. 3.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Condominio. Los planos de referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

Art. 4.- Son bienes comunes y de dominio indivisibles del Condominio, los siguientes:

- a.- El terreno sobre el que se asienta el Condominio con inclusión de los espacios destinados a retiros y/o soportales.
- b.- Las cubiertas del Condominio, así como, accesos, gradas y patios, etc.
- c.- La estructura o elementos resistentes del Condominio.
- d.- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a Condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e.- Los ductos de instalaciones.
- f.- Las fachadas en planta baja del Condominio.



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



- g.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios.
- h.- La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i.- Todo el sistema de agua potable del Condominio.
- j.- Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k.- Las escaleras ingreso principal.
- l.- Todas las demás partes y elementos del Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del Condominio "ALULEMA", es dueño exclusivo de su respectiva vivienda, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior, así como los ductos que atravesando su vivienda sirven a otros copropietarios.

CAPÍTULO SEGUNDO. -

Art. 6- ADMINISTRACIÓN. – El Condominio se halla administrado por la Asamblea de copropietarios, por el Director y Administrador.

Art. 7- La Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del Condominio que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración y conservación del Condominio. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurran a las Asambleas o voten en contra.

Art. 8.- DE LAS SESIONES. - La Asamblea de los copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los primeros tres meses de cada año, y extraordinariamente cuando la soliciten o crean convenientes los copropietarios o el Administrador. En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a través del Director. Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los locales o departamentos, y con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión. No se contará dentro de los ocho días de anticipación, el día de entrega de la notificación ni el día en que se realiza la Asamblea.

Art. 9.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



Art. 10.- CONCURRENCIA. - El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse presentar por una tercera persona mediante carta-poder dirigida al Administrador. Las Juntas o Asambleas deberán llevarse a efecto en un departamento del Condominio que se destine para el efecto.

Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, sí así lo acordaren los concurrentes.

Art. 12.- DIRECCIÓN Y SECRETARÍA. - La Asamblea deberá ser presidida por el Director Principal o Suplente y actuará como Secretario el Administrador.

Art. 13.- QUORUM. - Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos. Sí no hubiera dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la Asamblea con los copropietarios que asistan.

Art. 14.- RESOLUCIONES. - La resolución de la Asamblea se tomará por simple mayoría de los votos asistentes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en forma correlativa y equivalente a al alícuota de dominio que corresponda a cada vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad mediante certificación otorgada por la administración.

Art. 15.- RESOLUCIONES ESPECIALES. - Se requerirá el ochenta por ciento del voto de los asistentes, en los siguientes casos:

- a) La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes.
- b) Reforma al Reglamento Interno.
- c) Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en casos de destrucción parcial del Condominio.
- d) La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumento, en el sentido vertical u horizontal requerirá del consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

Art. 16.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA. - Son los siguientes:

- a) Nombrar y remover a los Directores Principales y Suplentes de la Asamblea y el Administrador del Condominio y fijar su remuneración.



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración.
- c) Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Condominio y señalar sus respectivas remuneraciones
- e) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cinco salarios mínimos vitales.
- f) Reformar este Reglamento Interno. El Administrador hará protocolizar e inscribirá las reformas para que surtan efecto.
- g) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- h) Autorizar a los copropietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus viviendas, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficios del Condominio.
- i) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- j) Exigir cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informe que presente, cuando estime conveniente y de modo especial al terminar el período.
- k) Resolverá las sanciones que de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios infractores,
- l) Conocer y resolver cualquier otro asunto que no este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento, que sean de interés general para los copropietarios del Condominio.
- m) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los Reglamentos.
- n) Interpretará con fuerza obligatoria este Reglamento.
- o) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración de la vivienda y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos.

Art. 17.- ACTAS. - Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevarán las firmas del Director y del Secretario.



**HOJA
EN
BLANCO**



CAPÍTULO TERCERO:

DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTES Y ADMINISTRADOR. -

Art. 18.- El Director Principal y su suplente serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Art. 19.- Para ser Director Principal o Suplente se requiere ser copropietario del Condominio. El cargo deberá ser desempeñado en forma gratuita. El Director Suplente reemplazará automáticamente al Principal con las mismas atribuciones y deberes antes señaladas por el Director Principal, en caso de falta o impedimento temporal. Si el retiro del Principal fuera definitivo, el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del período para el que fueron nombrados.

Art. 20.- ATRIBUCIONES. - Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietario.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea.

Art. 21.- DEL ADMINISTRADOR. - El Administrador nombrado por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales.
Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Condominio.

Art. 22.- ATRIBUCIONES Y DEBERES. - Son atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administrador;



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



- d) Cumplir y hacer cumplir la Ley. Los Reglamentos y Ordenanzas que se hubiera expedido o se expidieran en el futuro sobre la Propiedad Horizontal. Así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios;
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantendrá bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales;
- g) Cobrar por la vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
- h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los copropietarios del Condominio.
- i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas más sanciones establecidas por la Ley y Reglamentos. El producto de dicha multa se ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos, y todos los documentos que tengan relación con este Condominio.
- l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los copropietarios del Condominio haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de las viviendas;
- m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de Copropietarios;
- n) Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplirá lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

CAPÍTULO CUARTO:

DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 23.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Los copropietarios del Condominio, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Usar y gozar de su vivienda en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos;



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ALULEMA"



- b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias;
- c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Realizar las obras que estime conveniente a su local, de acuerdo con este Reglamento;
- f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicio al derecho de los demás copropietarios, no vayan contra las disposiciones legales y este Reglamento.

Art. 24.- Los dueños de las viviendas ubicadas en el Condominio "ALULEMA", tienen el derecho exclusivo de acceso a los corredores internos y áreas comunales.

Art. 25.- Los Copropietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando lo requieren determinadas circunstancias como instalaciones reparaciones y otros, acordadas por la Junta de Copropietarios.

Art. 26.- Los Copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.

Art. 27.- Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc., en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar cosas golpeando contra las caras exteriores del Condominio.

Art. 28.- No se podrá echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, y en todo caso la basura será sacada a las aceras en fundas plásticas cuando pasen los carros recolectores de la misma.

Art. 29.- No se permitirá el tránsito de animales, en las áreas comunales del Condominio.

Art. 30.- No se permitirá usar los corredores internos, escalera y áreas comunales, para el almacenamiento privado ni para reuniones de ningún propósito ajeno al tránsito normal.

Art. 31.- Los dueños de cada vivienda no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería sin autorización escrita y expresa del Administrador del Condominio, quien a su vez deberá consultar a un



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ALULEMA"



Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar si los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

Art. 32.- Ningún copropietario podrá ejecutar trabajo u obra fuera de su local incluyendo las caras exteriores de las puertas de su vivienda, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 33.- El ocupante de cada vivienda sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlo para el uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.

Art. 34.- Son obligaciones de los copropietarios:

- a) Concurrir con puntualidad a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios
- b) Contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima del seguro, en las cuotas que se establezcan en estos reglamentos. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial.
- c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del Condominio, esta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea.
- d) El copropietario que se aleje de su vivienda por más de dos días, deberá entregar la llave de aquel, a la persona de confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso al Administrador de la entrega, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencia como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.
- e) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 35.- Al transferir las viviendas se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.

Art. 36.- Los gastos de administración, conservación y reparaciones de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que señalan en el cuadro de gastos comunes anexo.

Art. 37- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



la Asamblea de Copropietario, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

Art. 38.- Lo impuestos de cada vivienda serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía eléctrica y teléfonos, para lo cual tendrán sus medidores individuales.

CAPÍTULO QUINTO:

DE LAS SANCIONES. -

Art. 39.- En caso de incumplimiento o infracción de las disposiciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determina:

- a) Los que infringieren a las disposiciones contenidas en los Arts. 32, 33 y 34, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez Competente de esta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiera lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado primitivo.
- b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestos por la Asamblea de Copropietarios y de conformidad con este Reglamento, serán demandados ante un Juez de lo Civil según la cuantía, con sede en esta ciudad, en Juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quien deberá además reclamar los intereses de la Ley desde que dichas cuotas no hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiera lugar.
- c) Los que infringieren las regulaciones constantes en los Arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de este Reglamento, serán amonestados por el Administrador ante la autoridad competente, quien lo sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

Art. 40.- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiera cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituido por la Asamblea.

Art. 41.- La Asamblea de Copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contempladas en este Reglamento.



**HOJA
EN
BLANCO**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"



DISPOSICIONES GENERALES. -

Art. 42.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza de la materia, no obstante, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha acción solo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo de la notificación y si hubiera el estado impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se lo haya aprobado.

Manta, septiembre 2023.

Ing. Juan B. Vélez Cedeño
Reg. Prof. Senescyt 1016-02-302639

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023 15/11/23
HORA:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA- 2023- ALL-168



**HOJA
EN
BLANCO**

CONDOMINIO ALULEMA

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2155503001	VIVIENDA 01 (PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO GENERAL)
2155503002	VIVIENDA 02 (PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO GENERAL)

EL CÓDIGO 2155503000 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 02 CÓDIGOS.

Atentamente,



Yessenia Cevallos S.

MANTA, DICIEMBRE 13/2023

Ficha Registral-Bien Inmueble

38189

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23037857
Certifico hasta el día 2023-12-11:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: viernes, 30 noviembre 2012
Información Municipal:
Dirección del Bien: Lote N° 3 Manzana E Lotización Mendoza

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES:

Un lote de terreno signado con el numero TRES. de la Manzana E, ubicado en la Lotizacion Mendoza de la Parroquia Tarqui del Canton Manta. y tiene los siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE; diez metros y calle publica , POR ATRAS; con diez metros y calle publica, POR EL COSTADO DERECHO, treinta y un metros cincuenta centímetros y lote numero cuatro, POR EL COSTADO IZQUIERDO, treinta y dos metros veinte centímetros y lotes numero uno y dos, con una superficie total de de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados .

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	PARTICIÓN	6 jueves, 18 diciembre 1975	25	30
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	219 miércoles, 10 febrero 1999	137	138
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1032 martes, 30 julio 2013	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2328 martes, 30 julio 2013	1	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR	345 sábado, 23 abril 2022	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1761 miércoles, 25 mayo 2022	0	0
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	201 lunes, 04 diciembre 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 7] PARTICIÓN

Inscrito el: jueves, 18 diciembre 1975

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 diciembre 1975

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Terrenos ubicado en la parroquia Tarqui del cantón Manta. TERCERA.- Que entre los bienes adquiridos en la existencia del la sociedad conyugal formada con el matrimonio del señor Segundo Joaquín Mendoza Delgado y la señora Dolores María Ponce Cantos de Mendoza, existe entre otros predios. Uno situado dentro del perímetro urbano de la parroquia Tarqui del cantón Manta, compuesto únicamente de terreno y que fue adquirido de la siguiente forma: - El primer cuerpo de terreno por compra a Jose Viterbo Anchundia Santa y a la esposa... - El segundo cuerpo de terreno por



compra a los cónyuges Angel Miguel Mendoza Cedeño y señora... - El tercer cuerpo de terreno por compra al señor Jose Federico Anchundia Anchundia y la esposa... - El cuarto cuerpo de terreno por compra al señor Joaquín Intriago Flores y Esposa...

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	PONCE CANTOS DOLORES MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE DIGNA ESTELA	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE MARIA DOLORES	CASADO(A)	MANTA
HEREDERO	MENDOZA DELGADO SEGUNDO JOAQUIN	VIUDO(A)	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE CARLOS CESAR	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE RAMON FRANCISCO	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE JOAQUIN HONESTO	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE MERCEDES INDELIRA	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE ZENNEN ATILANO	NO DEFINIDO	MANTA
HEREDERO	MENDOZA PONCE LUIS ENRIQUE	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 7] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 10 febrero 1999

Número de Inscripción : 219

Folio Inicial: 137

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 381

Folio Final : 138

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 23 noviembre 1998

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

El Sr, JOaquin ONesto Mendoza Ponce, representado por los Sres Ramon Mendoza Ponce y Lilia Vera de Mendoza, de un lote de terreno signado con el numero TRES. de la MAnzana E, ubcado en la Lotizacion Mendoza de la Parroquia TArqui del Canton MAnTa. con una superficie total de de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decimetros cuadrados ...

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	VILLAMAR ZAMBRANO LUISA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MENDOZA PONCE JOAQUIN ONESTO	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[3 / 7] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: martes, 30 julio 2013

Número de Inscripción : 1032

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5556

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 08 julio 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	ZAMBRANO LOPEZ LUIS WASHINGTON	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 7] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 30 julio 2013

Número de Inscripción : 2328

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5555

Folio Final : 1



Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 08 julio 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

ACLARATORIA DE NOMBRE Y COMPRAVENTA Un lote de terreno signado con el numero TRES. de la Manzana E, ubicado en la Lotizacion Mendoza de la Parroquia Tarqui del Canton Manta. con una superficie total de de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decimetros cuadrados .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAMBRANO LOPEZ LUIS WASHINGTON	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	VILLAMAR ZAMBRANO LUISA DE MARILLAC	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PUGA BENALCAZAR CARLOS PATRICIO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[5 / 7] CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR

Inscrito el: sábado, 23 abril 2022

Número de Inscripción : 345

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2964

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 21 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR: lote de terreno asignado con el número TRES, de la manzana E, ubicado en la Lotización Mendoza, Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	ZAMBRANO LOPEZ LUIS WASHINGTON	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**

[6 / 7] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 25 mayo 2022

Número de Inscripción : 1761

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3925

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 20 mayo 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

*COMPRAVENTA Sobre el lote de terreno signado con el numero TRES. de la Manzana E, ubicado en la Lotizacion Mendoza de la Parroquia Tarqui del Canton Manta. Superficie total de de Trescientos diez y ocho metros cuadrados cincuenta decimetros cuadrados .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO LOPEZ LUIS WASHINGTON	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : **OFICIOS RECIBIDOS**

[7 / 7] RESOLUCION

Inscrito el: lunes, 04 diciembre 2023

Número de Inscripción : 201

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7771

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO





DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 noviembre 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN EJECUTIVA: * MEMORANDO MTA-DSCC-MEM-011220231042 Manta, 01 de diciembre del 2023 RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-168, que en su parte resolutive establece: Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "CONDOMINIO ALULEMA"; bien perteneciente a los señores Alulema Defaz Rubén Orlando y Alulema Defaz Manuel Leonidas; siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Mendoza -lote N° 3, de la manzana E-, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 2-15-55-03-000; área de terreno de 318.50 metros cuadrados (m2); área neta vendible : 443.70 metros cuadrados (m2); área común 00,00 metros cuadrados (m2); área total 443.70 metros cuadrados (m2).

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIO	ALULEMA DEFAZ MANUEL LEONIDAS	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO	NO DEFINIDO	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
OFICIOS RECIBIDOS	1
Total Inscripciones >>	7

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

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

Emitido el 2023-12-11

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ALULEMA DEFAZ RUBEN ORLANDO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23037857 certifico hasta el día 2023-12-11, la Ficha Registral Número: 38189.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 4/4- Ficha nro 38189

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 2 9 3 7 0 D B Q B L U E

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.





10
11