

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: 14

Número de Repertorio: 2534

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

1.- Con fecha veintiocho de Abril 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 14 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE228838	VIVIENDA RESIDENCIAL SR MACIAS MENDOZA	PROPIEDAD HORIZONTAL
1300669841	MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 2DA PLANTA ALTA+T	1050605003	83135	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 1ERA PLANTA ALTA	1050605002	83134	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO PLANTA BAJA	1050605001	83132	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1050605000	72886	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: viernes, 28 abril 2023

Fecha generación: viernes, 28 abril 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 4 4 5 0 5 4 M O N B 0 K 9





Factura: 001-004-000045858



20231308005P00385

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:		20231308005P00385					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		15 DE FEBRERO DEL 2023, (16:24)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300669841	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		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPORA A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20231308005P00385
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE FEBRERO DEL 2023, (16:24)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvencia/25hZUQQOksXAJAGFTmKdW15gM84010v3FFJSUIRGJ3znJQvio8LKQae https://docs.google.com/gview?embedded=true&url=https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/2/lamyvlMHmFiQeavagRR6ZmSzv864009XKlUjnJTjfoxYYPBMYrb60Es
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvencia/25hZUQQOksXAJAGFTmKdW15gM84010v3FFJSUIRGJ3znJQvio8LKQae FIRMADO POR: MARIA VERONICA CUENCA VINCES RAZON: Título de Pago LOCALIZACIÓN: CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA FECHA: 2023-02-14 11:00:14
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://docs.google.com/gview?embedded=true&url=https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_solvencia/2/NJJDAY0Nr9L19YHKIbXR1LR0884760D2SuGAe5D8g90jFBQbgfEYco FIRMADO POR: EMILIO RONNIE MACIAS LOOR RAZON: LOCALIZACION: FECHA: 2023-01-10T16:08:05.571704-05:00 VALIDAR CON: www.firmadigital.gob.ec 2.10.1
OBSERVACIÓN:	

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 15 DE FEBRERO DEL 2023, (16:24)

OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300666841

OBSERVACIONES:

Diego Chamorro Repinosa
NOTARIO/DIEGO REPINOSA CHAMORRO REPINOSA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

2023	13	08	05	P00385
------	----	----	----	--------

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA
“VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA” QUE
OTORGA EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA A FAVOR DE RAMON
VICENTE MACIAS MENDOZA.



CUANTIA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

C.M.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los quince (15) días de febrero del año dos mil veintitrés, ante mí **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen con única parte con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura El señor **RAMON VICENTE MACIAS MENDOZA**, de estado civil divorciado, de ocupación jubilado portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero,

cero, seis, seis, nueve, ocho, cuatro, guión uno (130066984-1), por sus propios y personales derechos, con domicilio en: la calle 16 y avenida 21, Manta, teléfono: 052613401, correo electrónico ramonmacias47@hotmail.com; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser mayor de edad, de nacionalidad Ecuatoriana; hábil en derecho para contratar y contraer obligaciones a quien de conocerla doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autorizan se verifiquen en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan a esta escritura como documentos habilitante. Advertido el compareciente por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente.- **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase autorizar e incorporar una de Declaratoria de Propiedad Horizontal contenida en las cláusulas que se estipulan a continuación: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Al otorgamiento de esta escritura comparece El señor **RAMON VICENTE MACIAS MENDOZA**, de estado civil divorciado, de ocupación jubilado, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, cero, seis, seis, nueve, ocho, cuatro, guión uno (130066984-1).



por sus propios derechos; legalmente capaz para contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** a) El señor **RAMON VICENTE MACIAS MENDOZA**, es propietario de un terreno y casa ubicado en esta Ciudad de Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Frente: ocho metros y la avenida veinte y uno, anteriormente calle Manabí. Atras: con los mismos ocho metros y propiedad de Milton Zambrano Cedeño; Derecho: con los mismos veinticuatro metros y propiedad de Laura Joza Molina. Izquierdo: con veinte y cuatro metros y propiedad de Jorge Miranda Roca; SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN. Bien inmueble adquirido de la siguiente manera: 1.- mediante escritura de compraventa, celebrada en la notaria Cuarta del cantón Manta, el 27 de enero de 1997, y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el 23 de mayo de 1997. 2.- mediante escritura de aclaratoria, celebrada en la notaria Quinta del cantón Manta, el 14 de diciembre del 2022, y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el 20 de diciembre del 2022 Cuyos antecedentes y observaciones constan detallados en la Ficha Registral – Bien Inmueble que se adjunta como habilitante. b) Mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2023-ALC-002, de fecha seis de enero del dos mil veintitrés, se APROBÓ LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA “**VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA**” mediante la cual se resuelve: **Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la “**VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS**”

MENDOZA” de propiedad del señor **RAMON VICENTE MACIAS MENDOZA**, el cual se constituye específicamente en un conjunto de departamentos, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la avenida 21 entre calles 16 y 17 N. 1613 de la parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-06-05-000, con una área de terreno de 192.00 m²; área común total de 103.49m² área neta vendible 393.55m²; y área total de 497.04m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución. **Artículo 2.-** Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo. **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con los antecedentes expuestos, el señor **RAMON VICENTE MACIAS MENDOZA**, por sus propios y personales derechos, en su calidad de administrador, único y exclusivo propietario, **DECLARA Y SOMETE** bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de su propiedad identificado con la clave catastral número 1-05-06-05-000 mencionado en las cláusulas precedentes, en el cual se ha edificado

“VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA”
ubicado en la avenida 21 entre calles 16 y 17 N. 1613 de la
parroquia Manta del Cantón Manta, cuyos linderos generales se
han anotado anteriormente. **CLAUSULA CUARTA:**
REGLAMENTO INTERNO.- La presente Escritura de
Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento de la
“VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA” que
para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente
escritura. **CLAUSULA QUINTA: DOCUMENTOS
HABILITANTES.-** Se protocolizan y forman parte integrante
de esta escritura pública los siguientes documentos: UNO.-
Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al
inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal.
DOS.- Estudio de Propiedad Horizontal de la “VIVIENDA
RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA”. TRES.- Cuadro
de Alicuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de
Linderos de la “VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS
MENDOZA”. CUATRO.- Un juego completo de planos
debidamente aprobados por el Municipio de Manta. CINCO.-
Reglamento Interno de la “VIVIENDA RESIDENCIAL SR.
MACIAS MENDOZA”. **CLAUSULA SEXTA: GASTOS.-**
Todos los gastos que demanden la celebración de la presente
escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad será de
cuenta de la compareciente. **CLAUSULA SEPTIMA:
ACEPTACIÓN.-** La compareciente acepta todas las cláusulas
precedentes, por ser legales. **CLAUSULA OCTAVA:
AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.-** El compareciente
autoriza al portador del presente documento para que pueda

inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad correspondiente y más trámites pertinentes. Usted señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo necesarias a la plena eficacia de esta escritura, cuya cuantía es indeterminada.- (firmado) Abogado Estalin Antonio Pinargote Cuzme portador de la matricula profesional número trece, guión dos mil once, guión ciento treinta y tres (13-2011-133) del Foro de Abogados- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

Vicente Macías

f) Sr. Ramón Vicente Macías Mendoza
c.c. 130066984-1

Diego Chamorro

DR. DIEGO CHAMORRO PEÑOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 130066984-1

CÉDULA DE CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES
MACIAS MENDOZA
VICENTE

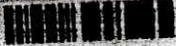
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
MANTA
1947-09-14

FECHA DE EMISIÓN: 1947-09-14

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

SEXO: M

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO



Vicente Macias

DISTRIBUCIÓN	PROFESIÓN / OCUPACIÓN	W1311422
BANCA	ALBAÑIL	
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE		
MACIAS CARLOS		
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE		
MENDOZA MARCELA		
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN		
MANTA		
2018-04-28		
FECHA DE EXPIRACIÓN		
2021-04-28		



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1300669841

Nombres del ciudadano: MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 14 DE SEPTIEMBRE DE 1947

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: ALBAÑIL

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: MACIAS CARLOS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MENDOZA RAMONA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE ABRIL DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE FEBRERO DE 2023

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABI-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 235-832-62865



235-832-62865

F. Alvear

ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



Ficha Registral-Bien Inmueble

72886

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22039348
Certifico hasta el día 2022-12-21:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXX
Fecha de Apertura: martes, 10 diciembre 2019
Información Municipal:
Dirección del Bien: ubicado en esta ciudad de Manta

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un terreno y casa ubicado en esta Ciudad de Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

Frente: ocho metros y la avenida veinte y uno, anteriormente calle Manabí;

Atras: con los mismos ocho metros y propiedad de Milton Zambrano Cedeño;

Derecho: con los mismos veinticuatro metros y propiedad de Laura Joza Molina.

Izquierdo: con veinte y cuatro metros y propiedad de Jorge Miranda Roca;

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	819 viernes, 23 mayo 1997	494	494
COMPRA VENTA	ACLARATORIA DE ESTADO CIVIL	4367 martes, 20 diciembre 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 2] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 23 mayo 1997

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 enero 1997

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Terreno y casa ubicado en esta ciudad de Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: Por el frente ocho metros y la avenida veinte y uno, anteriormente calle manabí; Por atrás, con los mismos ocho metros y propiedad de Milton Zambrano Cedeño; Por el costado izquierdo con veinte y cuatro metros y propiedad de Jorge Miranda Roca; Por el costado derecho, con los mismos veinticuatro metros y propiedad de Laura Joza Molina.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MENDOZA SABANDO RAMONA ADRIANA	VIUDO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[2 / 2] ACLARATORIA DE ESTADO CIVIL

Inscrito el: martes, 20 diciembre 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 diciembre 2022

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

ACLARATORIA El señor Ramón Vicente Macías Mendoza, en sus calidad de legítimo propietario del bien inmueble por medio del presente ACLARA lo siguiente: Que por un error involuntario en la escritura pública de compraventa celebrada con fecha enero 27 de 1997, se le hizo constar con el estado civil de casado, siendo aquella fecha su estado civil correcto de DIVORCIADO, conforme se justifica el acta de matrimonio que se adjunta al presente, donde se comprueba que el divorcio se encuentra inscrito desde el 23 de enero de 1995, por ende es el único y legítimo propietario del bien inmueble antes detallado.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACLARANTE	MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	DIVORCIADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
Total Inscripciones >>	2

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

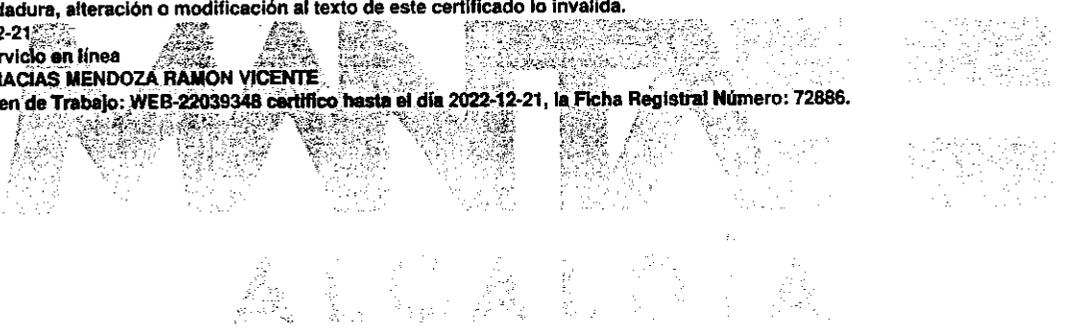
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2022-12-21

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22039348 certifico hasta el día 2022-12-21, la Ficha Registral Número: 72886.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 2/2- Ficha nro 72886

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 8 4 0 1 0 1 1 2 J G U A

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



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

N° 012023-084450

N° ELECTRÓNICO : 224367

Fecha: 2023-01-26

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-05-06-05-000

Ubicado en: AVE. 21 S/N

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 192 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1300669841	MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 61,651.20

CONSTRUCCIÓN: 99,075.01

AVALÚO TOTAL: 160,726.21

SON: CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS VEINTISEIS DÓLARES 21/100

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 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



185268ASMYP7R

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: 2023-01-26 19:35:25

N° 012023-083944

anta, jueves 19 enero 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 **MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE** con cédula de ciudadanía No. **1300669841**.

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 19 febrero 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



184760KKLNLCU

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° 022023-085581

Manta, jueves 09 febrero 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 1-05-06-05-000 perteneciente a MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE con C.C. 1300669841 ubicada en AVE. 21 S/N BARRIO LOS ALMENDROS - SANTA MARIANITA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$160,726.21 CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS VEINTISEIS DÓLARES 21/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



186400Q4SEZRK

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

2000

Oficio Nro. MTA-DSCG-OFI-110120231059
Manta, 11 de Enero del 2023

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2023-ALC-002, PROPIEDAD HORIZONTAL VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA

Señor
Ramón Vicente Macias Mendoza
PROPIETARIO VIVIENDA RESIDENCIAL SR MACIAS MENDOZA
En su despacho.



De mi consideración:

Para conocimiento y fines de Ley pertinentes, notificó la RESOLUCIÓN EJECUTIVA N.- MTA-2023- ALC-002, debidamente firmado por el Ing. Emilio Macías Loor, Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, delegado del señor Alcalde, quien resuelve: “Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la “VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA”, de propiedad del señor Ramón Vicente Macías Mendoza, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-06-05-000, con un área de terreno de 192.00m²; área común total de 103.49m²; área neta vendible de 393.55m²; y área total de 497.04m².

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos

1:



AGUA EN BLANCO

AGUA EN BLANCO

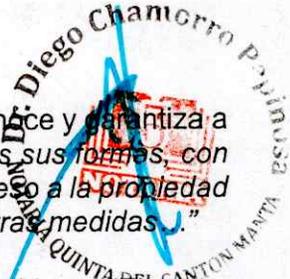
2000

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2023-ALC-002**

**ALCALDÍA 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. (...)"*.
- 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 manda 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"*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *"...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, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."
- 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. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal 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. (...)".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "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 Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION 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 Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: "**REQUISITOS.-** 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. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.

- Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** 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. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente”.
- Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: **“a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto”.**
- Que** mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-021120221503, de fecha 02 de noviembre de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición del señor Ramón Vicente Macías Mendoza, concluye en lo siguiente: **“(…) Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de la “VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA”, 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 Certificado de Solvencia No. 72886, de fecha 21 de diciembre de 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1/2), se realizó una compraventa entre la señora Ramona Adriana

Mendoza Sabando y el señor Ramón Vicente Macías Mendoza de un lote de terreno ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. De fecha 27 de enero de 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 23 de mayo de 1997, con clave catastral No. 1-05-06-05-000 con un área total de 192.00m².

Que mediante Certificado de Solvencia No. 72886, de fecha 21 de diciembre de 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (2/2), se realizó una aclaratoria de estado civil en donde el Ramón Vicente Macías Mendoza es su calidad de legítimo propietario del bien inmueble por medio del presente ACLARA que por un error involuntario en la escritura pública de compraventa celebrada con fecha 23 de enero de 1995, por ende es el único y legítimo propietario de un lote de terreno ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. De fecha 14 de diciembre de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 20 de diciembre de 2022, con clave catastral No. 1-05-06-05-000 con un área total de 192.00m².

Que mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 21 de diciembre de 2022, suscrito por el señor Ramón Vicente Macías Mendoza, propietario de la "Vivienda Residencial Sr. Macías Mendoza". Indica lo siguiente: *"(...) solicito a usted de la forma más cordial que delegue a quien corresponda la revisión de la documentación entregada para conforme aquello se proceda a otorgar la DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA, inmueble que está ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17, con clave catastral 1-05-06-05-000. (...)".*

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF- 281220221022, de fecha 28 de diciembre de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *"(...) Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-021120221503, de fecha 02 de noviembre de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de la VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 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.*

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal la "VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA", de propiedad del señor Ramón Vicente Macías Mendoza, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-06-05-000, con un área de terreno de 192.00m²; área común total de 103.49m²; área neta vendible de 393.55m²; y área total de 497.04m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la

**VIVIENDA
RESIDENCIAL
SR. MACIAS
MENDOZA**





PAGINA EN BLANCO

RESIDENCIAL

SR. MACIAS

PAGINA EN BLANCO



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



SOLICITADO POR:
SR. MACÍAS MENDOZA RAMÓN

TRABAJO REALIZADO POR: ARQ. SANTIAGO RUBÉN BAQUE MERO
FECHA: OCTUBRE DEL 2022
REGITRO SENESCYT 1016-16-1454546
DIRECCIÓN DEL PROYECTO MANTA – MANABÍ



CONSULTORES-CONSTRUCTORES
ESTRATÉGICOS
0986375082



IMPRESA EN BLANCO

IMPRESA EN BLANCO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

CONTENIDO



1. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS
2. DATOS GENERALES
3. LÍMITES Y LINDEROS DE LAS VIVIENDAS
4. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:
 - 4.1.- ÁREAS POR PLANTAS
 - 4.2.- ÁREAS GENERALES
 - 4.3.- PLANOS ARQUITECTÓNICOS
5. CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO
6. REGLAMENTO INTERNO



NOTA EN BLANCO

NOTA EN BLANCO

19 10 19 10

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DE 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 edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como pasillos, portales, ductos, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los locales y 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, a los departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento.

1.5.- ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada local o departamento. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.



PIURA EN BLANCO

PIURA EN BLANCO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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

Son bienes comunes y de dominio indivisible de la edificación, los siguientes:

1. El terreno en el que se encuentra implantada la edificación.
2. La estructura o elementos resistentes de la edificación.
3. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes medianeras de servicios generales.
4. Los ductos de instalaciones.
5. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
6. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
7. La cisterna, y bombas del sistema de dotación de agua potable.
8. Todo el sistema de agua potable del edificio.
9. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
10. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.



1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre las calles 16 y 17 en la parroquia Manta del cantón Manta y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Frente o Norte:** lindera con Avenida 21 en 8,00 m.
- **Atrás o Sur:** lindera con propiedad del Sr Milton Zambrano Cedeño en 8,00 m.
- **Por Costado Derecho o Este:** lindera con propiedad de la Sra. Laura Soza Molina en 24,00 m.
- **Por Costado Izquierdo u Oeste:** lindera con propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca en 24,00 m.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 192,00 m².

2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE:

El proyecto se compone de un bien inmueble de 4(cuatro plantas) planta baja, primer piso alto, segundo piso alto y terraza, de parecidas características en cuanto a sus divisiones, áreas y fachadas, se diferencian por sus sistemas constructivos. Planta Baja **PB** (sala, comedor, cocina, baños, dormitorios y lavandería); 1era. Planta Alta **PA1** (sala, comedor, cocina, dormitorio master y baño, dormitorios juniors y baño compartido, balcón y lavandería); 2da. Planta Alta **PA2** (sala, comedor, cocina, dormitorio master y baño, dormitorio junior y baño) y Planta de Terraza **PT** y en su parte frontal un área de circulación vertical que permite llegar a los diferentes niveles.

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

	PB – PA1	PA2 - PT
Estructura:	Hormigón Armado	H.A y Estructura Metálica
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado	Losa de Hormigón Armado
Escaleras:	Hormigón Armado.	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque
Pisos:	Baldosa de granito de mármol	Baldosa/Cerámica
Ins. Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta tapagradadas:	Estructura metálica/cubierta zinc	Estructura metálica/cubierta zinc
Ventanas:	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio
Puertas:	Madera	Madera
Verjas, rejas y pasamanos:	Hierro	Hierro



TIENDA EN BLANCO

TIENDA EN BLANCO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES POR PLANTA:

3.1.- DEPARTAMENTO PLANTA BAJA:

Departamento ubicado en la planta baja compuesto por sala, comedor, cocina, dormitorio master, dormitorio junior 1, dormitorio junior 2, dormitorio junior 3, baño compartido, patio posterior, baño exterior y lavandería. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

- **Por arriba:** lindera con departamento de primera planta alta.
- **Por abajo:** lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con área común de ingreso general y escaleras hacia avenida veinte y uno.
- **Por el sur:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con la propiedad del Sr. Milton Zambrano Cedeño
- **Por el este:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 18,10 metros lindera con la propiedad de la Sra. Laura Joza Molina.
- **Por el oeste:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 18,10 metros lindera con la propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca.

Área = 144,80 m².

3.2.- DEPARTAMENTO 1ERA PLANTA ALTA:

Departamento ubicado en la primera planta alta compuesto por sala, comedor, cocina, dormitorio master y baño master, dormitorio junior 1, dormitorio junior 2 y baño compartido, balcón y lavandería. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

- **Por arriba:** lindera con departamento de segunda planta alta.
- **Por abajo:** lindera con departamento de planta baja.
- **Por el norte:** partiendo del punto ubicado en el oeste hacia el este en 3,91 metros, luego gira hacia el norte en 0,25 metros, luego gira hacia el este en 4,09 metros lindera con área común de circulación y escaleras con vacío hacia el área común.
- **Por el sur:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con vacío hacia patio posterior del departamento de planta baja.
- **Por el este:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 12,64 metros lindera con la propiedad de la Sra. Laura Joza Molina.
- **Por el oeste:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 12,37 metros lindera con la propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca.

Área = 100,06 m².

3.3.- DEPARTAMENTO 2DA PLANTA ALTA:

Departamento ubicado en la segunda planta alta compuesto por sala, comedor, cocina, dormitorio master y baño, dormitorio junior y baño. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

- **Por arriba:** lindera con área de terraza y espacio aéreo
- **Por abajo:** lindera con departamento de primera planta alta.
- **Por el norte:** partiendo del punto ubicado en el oeste hacia el este en 4,39 metros, luego gira hacia el norte en 2,06 metros, luego gira hacia el este en 3,61 metros lindera con área común de circulación y escaleras con vacío hacia el área común.
- **Por el sur:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con vacío hacia patio posterior del departamento de planta baja.
- **Por el este:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 13,03 metros lindera con la propiedad de la Sra. Laura Joza Molina.
- **Por el oeste:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 10,97 metros lindera con vacío hacia la propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca.

Área = 95,22 m².



2.

4
5
6

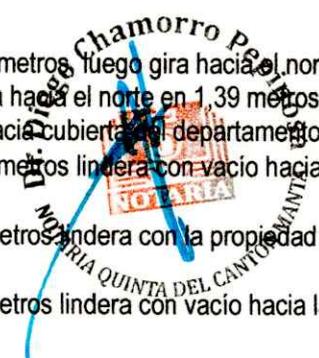
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

3.4.- TERRAZA

Terraza ubicada en la 3era planta alta perteneciente al departamento de la 2da planta alta. Esta terraza presenta los siguientes linderos y medidas:

- **Por arriba:** lindera con espacio aéreo
- **Por abajo:** lindera con departamento de segunda planta alta.
- **Por el norte:** partiendo del punto ubicado en el oeste hacia el este en 3,75 metros, luego gira hacia el norte en 0,65 metros, luego gira hacia el este en 1,31 metros, luego gira hacia el norte en 1,39 metros, luego gira hacia el este en 2,93 metros lindera con espacio aéreo hacia cubierta del departamento.
- **Por el sur:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con vacío hacia patio posterior del departamento de planta baja.
- **Por el este:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 7,87 metros lindera con la propiedad de la Sra. Laura Joza Molina.
- **Por el oeste:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 5,83 metros lindera con vacío hacia la propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca

Área = 53,47 m².



4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m ²)	ÁREA VENDIBLE (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN (m ²)
Planta Baja	47,20	144,80	192,00
1era Planta Alta	22,62	100,06	122,68
2da Planta Alta	33,67	95,22	128,89
Planta de Terraza		53,47	53,47
TOTAL	103,49	393,55	497,04

4.2.- ÁREAS GENERALES

ÁREAS GENERALES	
4.2.1. Área Total de Terreno	192,00 m ²
4.2.2. Área Neta Vendible	393,55 m ²
4.2.3. Total Área Común	103,49 m ²
4.2.4. Total Área de Construcción	497,04 m ²


 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 13 ENE 2023 HORA: 15:20
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 DEL EJEC. No 1778-2023-ALC-002



2
3
4
5

4.3.- PLANOS ARQUITECTÓNICOS

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

VIVIENDAS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA NETA (m ²)	ÁREA COMÚN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
Departamento Planta Baja	70,64	0.3679	144,80	38,07	182,87
Departamento 1era Planta Alta	48,81	0.2542	100,06	26,31	126,37
Departamento 2da Planta Alta	46,46	0.2420	95,22	25,05	120,27
Terraza	26,09	0.1359	53,47	14,06	67,53
TOTAL	192,00	1.0000	393,55	103,49	497,04

 Santiago Rubén Baque Mero
ARQUITECTO
REG. 1016-16-1454546



ARQ. BAQUE MERO SANTIAGO RUBÉN
REGITRO SENESCYT 1016-16-1454546
Cel. 0986375082

 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 13 ENO 2023 HORA: 15/20

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REG. ELEC. No 77A-2023-ALL-022



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
MANTA - ECUADOR





REGLAMENTO INTERNO PROYECTO

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- La edificación actualmente se encuentra construida y se está procediendo a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho proyecto, así como su administración, uso, conservación y reparación.

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

CAPITULO 2

DEL PROYECTO

Art. 3.- El proyecto se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre las calles 16 y 17 en la parroquia Manta del cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La edificación se compone de planta baja, primera planta alta, segunda planta alta y terraza.

Art. 4.- En los planos del proyecto, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de cada departamento, distribución de las plantas en que está dividido, 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. - Son muros o paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño. Las paredes que delimitan las viviendas con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

Art. 7.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes 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.



AGUA EN BLANCO

AGUA EN BLANCO

Art. 8.- 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. 9.- 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 o daño 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.

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y 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 departamentos 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 vivienda 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 adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación de la vivienda 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 proyecto. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los garajes y viviendas son exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES



RECEIVED

RECEIVED

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

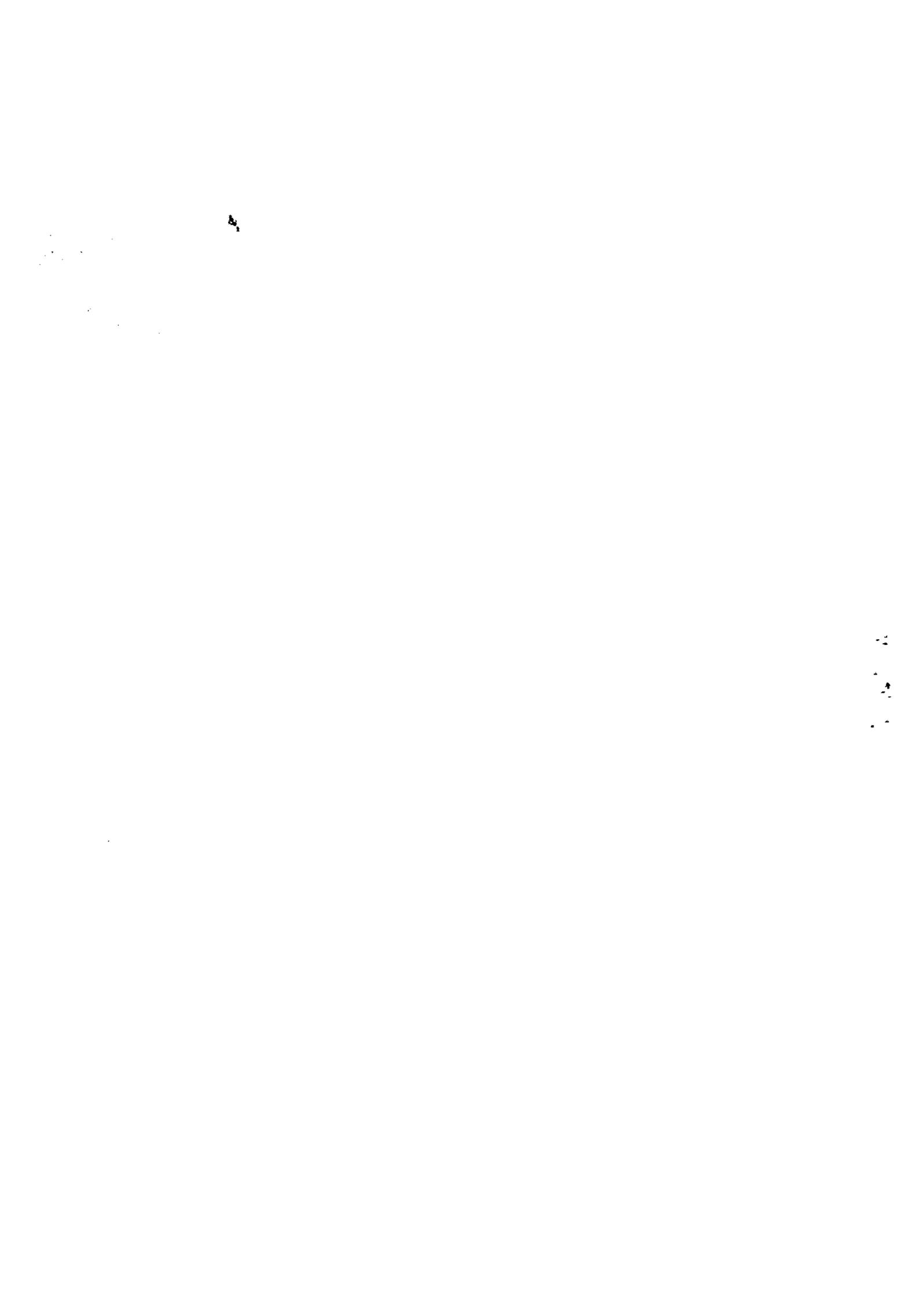
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que 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.

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del proyecto.
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- f) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la vivienda.
- g) 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.
- h) Utilizar las áreas verdes, senderos y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- i) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios del proyecto, en los senderos, escaleras, en las puertas de ingreso principal de cada vivienda. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada, únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la vivienda el mismo que será instalado por el administrador del proyecto.
- j) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los bloques, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del proyecto, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) 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.
- m) 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.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los senderos, las áreas verdes y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.





CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del proyecto, 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.
- e) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios 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. 16.- Son órganos de la administración del proyecto: la Asamblea de Copropietarios, el Directorio y el Administrador.

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

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

Art. 19.- SESIONES. - La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente 3 veces al año, en los últimos días del mes de noviembre, marzo y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios.



1

2
3
4

5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

La asamblea, en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

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

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo el copropietario, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 21.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- 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. 23.- 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. 24.- DERECHO DE VOTO. - Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del proyecto.

Art. 25.- VOTACIONES. - Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% 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, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la asamblea.

Art. 27.- 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 proyecto y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. 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 departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar 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.



4

5

6

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

Art. 29.- DEL DIRECTORIO. - Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30.- Para ser director, vocal 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. 31.- Son atribuciones del director:

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

Art. 32.- 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. 33.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del proyecto será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del proyecto 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 proyecto 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.



4

10

- 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 proyecto, 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 la VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del proyecto. 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, guardiana y demás trabajadores del proyecto.
- 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) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. - El secretario será elegido por la asamblea general por el 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 ejecute el directorio y el administrador del proyecto. Sus funciones son honoríficas.

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



46

46

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

 Santiago Rubén Baque Mero
ARQUITECTO
REG. 1016-16-1454546



ARQ. BAQUE MERO SANTIAGO RUBÉN
REGITRO SENESCYT 1016-16-1454546
Cel. 0986375082

 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 13 ENE 2023 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



1941

1941

máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2022-ALC-177, de fecha 06 de octubre de 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (...)".

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la "VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA", de propiedad del señor Ramón Vicente Macías Mendoza, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-06-05-000, con un área de terreno de 192.00m²; área común total de 103.49m²; área neta vendible de 393.55m²; y área total de 497.04m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los seis días del mes de enero del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO
RONNIE**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO.
DELEGADO DEL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MANTA.**



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO N° 000465860

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	13XXXXXXXXI	000000859	465860

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición	2023-02-14	Expiración	2023-03-14
-------------------	------------	-------------------	------------

Descripción		Detalles	
Ano/Fecha	Periodo	Rubro	Total
02-2023/03-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00
		Deuda	\$3.00
		Abono Ant.	\$0.00
		Total a Pagar	\$3.00
		Valor Pagado	\$3.00
		Saldo	\$0.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 1-05-06-05-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

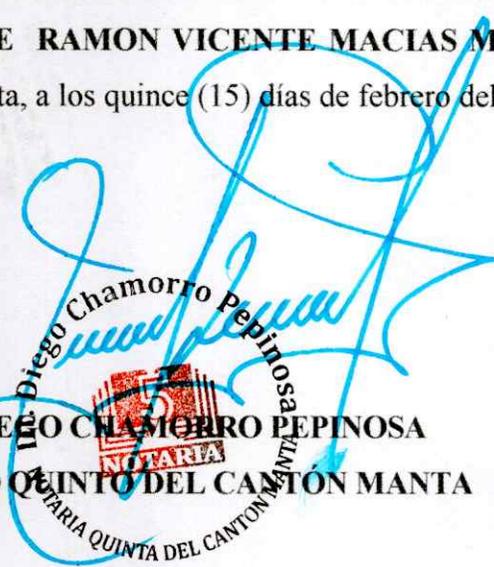
Pagado a la fecha de (2023-02-14 11:00:13) con forma(s) de pago (EFECTIVO).



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA “VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA” QUE OTORGA EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA A FAVOR DE RAMON VICENTE MACIAS MENDOZA.**; firmada y sellada en Manta, a los quince (15) días de febrero del año dos mil veintitrés.


DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

AGIJA EN BLANCO

AGIJA EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

72886

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23011215
Certifico hasta el día 2023-04-24:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXX
Fecha de Apertura: martes, 10 diciembre 2019
Información Municipal:
Dirección del Bien: ubicado en esta ciudad de Manta

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un terreno y casa ubicado en esta Ciudad de Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

Frente: ocho metros y la avenida veinte y uno, anteriormente calle Manabí;

Atras: con los mismos ocho metros y propiedad de Milton Zambrano Cedeño;

Derecho: con los mismos veinticuatro metros y propiedad de Laura Joza Molina.

Izquierdo: con veinte y cuatro metros y propiedad de Jorge Miranda Roca;

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	819 viernes, 23 mayo 1997	494	494
COMPRA VENTA	ACLARATORIA DE ESTADO CIVIL	4367 martes, 20 diciembre 2022	0	0
OFICIOS RECIBIDOS	NOTIFICACION DE RESOLUCION EJECUTIVA	3 jueves, 12 enero 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 23 mayo 1997

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 enero 1997

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Terreno y casa ubicado en esta ciudad de Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: Por el frente ocho metros y la avenida veinte y uno, anteriormente calle manabí; Por atrás, con los mismos ocho metros y propiedad de Milton Zambrano Cedeño; Por el costado izquierdo con veinte y cuatro metros y propiedad de Jorge Miranda Roca; Por el costado derecho, con los mismos veinticuatro metros y propiedad de Laura Joza Molina.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MENDOZA SABANDO RAMONA ADRIANA	VIUDO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 3] ACLARATORIA DE ESTADO CIVIL

Inscrito el: martes, 20 diciembre 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 diciembre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

ACLARATORIA El señor Ramón Vicente Macías Mendoza, en sus calidad de legítimo propietario del bien inmueble por medio del presente ACLARA lo siguiente: Que por un error involuntario en la escritura pública de compraventa celebrada con fecha enero 27 de 1997, se le hizo constar con el estado civil de casado, siendo aquella fecha su estado civil correcto de DIVORCIADO, conforme se justifica el acta de matrimonio que se adjunta al presente, donde se comprueba que el divorcio se encuentra inscrito desde el 23 de enero de 1995, por ende es el único y legítimo propietario del bien inmueble antes detallado.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACLARANTE	MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	DIVORCIADO(A)	MANTA

Registro de : OFICIOS RECIBIDOS

[3 / 3] NOTIFICACION DE RESOLUCION EJECUTIVA

Inscrito el: jueves, 12 enero 2023

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 06 enero 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN EJECUTIVA: Mediante MEMORANDO MTA-DSCC-MEM-110120231047 de fecha 11 de Enero del 2023 el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta se notifica con la RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2023-ALC-002, de fecha 06 de Enero del 2023 en la que RESUELVE: Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la "VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA", de propiedad del señor Ramón Vicente Macías Mendoza, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-06-05-000, con un área de terreno de 192.00m²; área común total de 103.49m²; área neta vendible de 393.55m²; y área total de 497.04m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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	MACIAS MENDOZA RAMON VICENTE	NO DEFINIDO	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

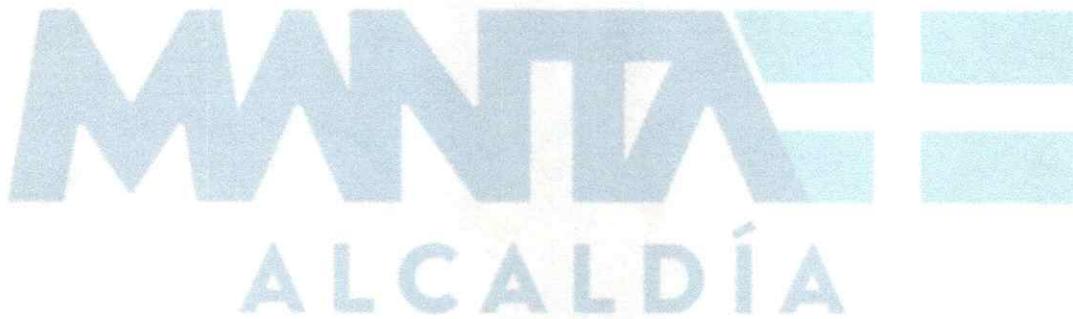
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2023-04-24

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MIRANDA MACIAS ALEJANDRO ALFREDO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23011215 certifico hasta el día 2023-04-24, la Ficha Registral Número: 72886.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 3/3- Ficha nro 72886

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.

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 9 8 9 9 6 K H N A R 7 G

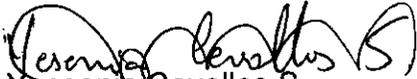


VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA

CÓDIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1050605001	DEPARTAMENTO PLANTA BAJA
1050605002	DEPARTAMENTO 1ERA.PLANTA ALTA
1050605003	DEPARTAMENTO 2DA.PLANTA ALTA+TERRAZA

EL CÓDIGO 1050605000 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, ABRIL 17/2023

