

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Inscripción: 2263

Número de Repertorio: 5274

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

1.- Con fecha veinticinco de Agosto del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2263 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1309904520	LUCAS MACIAS ELIZABETH MARGARITA	COMPRADOR
1315491553	LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	3274328002	78683	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 25 agosto 2023

Fecha generación: viernes, 25 agosto 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://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)



3 5 0 9 2 6 6 A L X U I 0 B





Factura: 001-002-000081263



20231308001P01906



NOTARIO(A) SUPLENTE FRANCISCO RAMON MUÑOZ DELGADO

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20231308001P01906					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		25 DE AGOSTO DEL 2023, (10:59)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1315491553	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	LUCAS MACIAS ELIZABETH MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309904520	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		8000.00					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20231308001P01906
FECHA DE OTORGAMIENTO:	25 DE AGOSTO DEL 2023, (10:59)
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
OBSERVACIÓN:	

Francisco Muñoz Delgado

NOTARIO(A) SUPLENTE FRANCISCO RAMON MUÑOZ DELGADO

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



2023	13	08	001	P. 01906
------	----	----	-----	----------



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

OTORGA:

VICTORIA VALENTINA LOOR SALTOS.

A FAVOR DE:

ELIZABETH MARGARITA LUCAS MACIAS.

CUANTIA: USD \$ 8.000,00

AVALUO CATASTRAL: USD \$ 14.939,93

DI DOS COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veinticinco de Agosto del dos mil veintitrés, ante mí, **ABOGADO FRANCISCO RAMON MUÑOZ DELGADO**, Notario Público Primero Suplente del cantón Manta, según Acción de Personal Número **05763-DP13-2023-GM**, emitida por la Función Judicial Dirección Provincial de Manabí, comparece con plena capacidad y conocimiento, por una parte, en calidad de **"VENDEDORA"** por sus propios derechos la señorita **VICTORIA VALENTINA LOOR SALTOS**, de nacionalidad Ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, uno, cinco, cuatro, nueve, uno, cinco, cinco guion tres, de estado civil soltera, con número de teléfono 0983863243, correo electrónico correo loorvalentina0@gmail.com, con domiciliado en el cantón Libertad de la Provincia de Santa Elena y de paso por esta ciudad de Manta; y por otra parte comparece en calidad de **"COMPRADORA"** por sus propios derechos, la señora **ELIZABETH MARGARITA LUCAS MACIAS**, de nacionalidad Ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, nueve, nueve, cero, cuatro, cinco, dos guion cero, de estado civil soltera, con número de teléfono 0988024233, correo margitomacias@gmail.com, con domicilio en el cantón La Libertad de la Provincia de Santa Elena y de tránsito por esta ciudad de Manta. Los comparecientes son todos mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, personas capaces y hábiles para celebrar esta clase de actos; a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido las cédulas de

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

ciudadanía, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, y autorizándome de conformidad con el Art. 75 de la ley Orgánica de Gestión de 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, que se agregará como documento habilitante del presente contrato: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una más de COMPRAVENTA, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte y en calidad de "**VENDEDORA**", **por sus propios derechos** la señorita **VICTORIA VALENTINA LOOR SALTOS**, de nacionalidad Ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, uno, cinco, cuatro, nueve, uno, cinco, cinco guion tres, de estado civil soltera; y por otra parte y en calidad de "**COMPRADORA**" comparece por sus propios derechos, la señora **ELIZABETH MARGARITA LUCAS MACIAS**, de nacionalidad Ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, nueve, nueve, cero, cuatro, cinco, dos guion cero, de estado civil soltera. Las comparecientes son de Nacionalidad ecuatoriana, domiciliadas en esta ciudad de Manta, mayores de edad respectivamente, hábiles y capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.** - La señorita **VICTORIA VALENTINA LOOR SALTOS** es propietaria de un departamento DEL "CONDOMINIOS FÉNIX" ubicado en el Programa Habitacional "SI MI CASA" del cantón Manta, provincia de Manabí. Formando parte de ésta en la Manzana 6 - Lote 28. Departamento B - Piso I: Compuesto por sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño y patio, con las siguientes dimensiones, áreas y linderos: ARRIBA: Depart. D. ABAJO: Lote de la misma propiedad. FRENTE: Patio frontal general del condominio, desde el vértice derecho frontal hacia la izquierda con 2.52 metros, giro de 90° hacia atrás con 0.98 metros y giro de 90° a la izquierda con 2.48 metros. POSTERIOR: Patio posterior de

la misma propiedad con 5.00 metros. DERECHO: Eje de pared divisoria de la misma propiedad y el departamento A con 8.20 metros. IZQUIERDO: Patio lateral del departamento D con 7.22 metros. ÁREAS Y PORCENTAJE DE ALÍCUOTAS: DEPARTAMENTO B: ÁREA VENDIBLE 54.29m²; ALÍCUOTA 24.182%; ÁREA COMÚN 9.480m².; ÁREA DE TERRENO 44.01m².; ÁREA TOTAL. 63.770m²; PLANTA INTERIOR B: ÁREA VENDIBLE 38.57m²; ALÍCUOTA 17.180%; ÁREA COMÚN 6.735m².; ÁREA DE TERRENO 31.27m².; ÁREA TOTAL 45.305m²; PATIO B POSTERIOR: ÁREA VENDIBLE 14.00m²; ALÍCUOTA 6.236%; ÁREA COMÚN 2.445m².; ÁREA DE TERRENO 11.35m².; ÁREA TOTAL 16.445m²; PATIO B FRONTAL: ÁREA VENDIBLE 1.72m²; ALÍCUOTA 0.766%; ÁREA COMÚN 0.300m².; ÁREA DE TERRENO 1.39m².; ÁREA TOTAL 2.020m². Dicho bien inmueble fue adquirido a favor de la hoy vendedora, mediante escritura de COMPRAVENTA por parte de la señora **NOEMI DE LAS MERCEDES SALTOS PINARGOTE** autorizada en la Notaria Primera del cantón Manta el 15 de Noviembre del 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 16 de Noviembre del 2022. Dicho bien inmueble se encuentra en la actualidad libre de todo gravamen.

TERCERA. COMPRAVENTA. - Con los antecedentes expuestos manifiesta por sus propios derechos la señorita **VICTORIA VALENTINA LOOR SALTOS**, que tiene a bien vender a favor de la señora **ELIZABETH MARGARITA LUCAS MACIAS**, el departamento DEL "CONDOMINIOS FÉNIX" ubicado en el Programa Habitacional "SI MI CASA" del cantón Manta, provincia de Manabí. Formando parte de ésta en la Manzana 6 - Lote 28. Departamento B - Piso I: Compuesto por sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño y patio, con las siguientes dimensiones, áreas y linderos: ARRIBA: Depart. D. ABAJO: Lote de la misma propiedad. FRENTE: Patio frontal general del condominio, desde el vértice derecho frontal hacia la izquierda con 2.52 metros, giro de 90° hacia atrás con 0.98 metros y giro de 90° a la izquierda con 2.48 metros. POSTERIOR: Patio posterior de la misma propiedad con 5.00 metros. DERECHO: Eje de pared divisoria de la misma propiedad y el departamento A con 8.20 metros. IZQUIERDO: Patio lateral del departamento D con 7.22 metros. ÁREAS Y PORCENTAJE DE ALÍCUOTAS: DEPARTAMENTO B: ÁREA VENDIBLE 54.29m²; ALÍCUOTA 24.182%; ÁREA COMÚN 9.480m².; ÁREA DE TERRENO 44.01m².; ÁREA TOTAL. 63.770m²; PLANTA INTERIOR B: ÁREA VENDIBLE 38.57m²; ALÍCUOTA 17.180%; ÁREA COMÚN 6.735m².; ÁREA DE TERRENO 31.27m².; ÁREA TOTAL 45.305m²; PATIO B POSTERIOR: ÁREA VENDIBLE 14.00m²; ALÍCUOTA 6.236%; ÁREA


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

COMÚN 2.445m².; ÁREA DE TERRENO 11.35m².; ÁREA TOTAL 16.445m²; PATIO B FRONTAL: ÁREA VENDIBLE 1.72m²; ALÍCUOTA 0.766%; ÁREA COMÚN 0.300m².; ÁREA DE TERRENO 1.39m².; ÁREA TOTAL 2.020m², para lo cual traspasa el dominio total, el uso, goce y abuso de los mismos y se lo hace como cuerpo cierto incluyendo sus medidas que pudieren sobrevenir. **CUARTA.- TRADICION.-** Por lo tanto, la parte vendedora transfiere al adquiriente el dominio, uso, goce y posesión del bien inmueble descrito como el vendido, comprendiéndose en venta todos los derechos reales y personales que como bien propio del enajenante le corresponde o pudiere corresponderle, sin reservarse derecho o cosa alguna en lo que es materia de la presente venta. **QUINTA. PRECIO Y LICITUD DE FONDOS.-** Aunque el bien inmueble se encuentra valorado municipalmente en **\$ 14.939,93 USD**, el precio real de la presente venta que lo estiman como justo de la cosa vendida es de **\$ 6.000,00 USD**, valor que declara la parte vendedora tenerlos recibidos en efectivo por adelantado a su entera satisfacción por la parte compradora, sin opción por este concepto reclamos de ninguna clase, ni mucho menos por lesión enorme. Además, declara la parte vendedora bajo juramento además que los bienes inmuebles se hallan libre de gravamen, limitación de dominio, embargo, secuestro, prohibición de enajenar, gravar servidumbre, acción petitoria y posesoria, condición o modo y se obliga no obstante al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley. Y además **LA PARTE COMPRADORA** declara bajo juramento que: **A)** Los fondos que utiliza para pagar el precio estipulado en la presente compraventa, tienen origen lícito, verificables y lo realiza al amparo de la legislación ecuatoriana; **B)** Que tampoco son provenientes de operaciones/transacciones económicas inusuales e injustificadas acorde a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos; y, **C)** Que no Proviene, ni provendrán y no están ni estarán relacionados directa o indirectamente con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas o actos tipificados como delito o prohibidos por la Ley Orgánica de Prevención Integral del Fenómeno Socio Económico de las Drogas y de Regulación y Control del Uso de Sustancias Catalogadas Sujetas a Fiscalización, en la Ley Orgánica de

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

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CEBULACION

CECULA DE CIUDADANIA N. 130990452-0

APELLIDOS Y NOMBRES
 LUCAS MACIAS
 ELIZABETH MARGARITA

LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 TARQUI

FECHA DE NACIMIENTO 1983-04-18
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO MUJER
 ESTADO CIVIL SOLTERO




INSTRUCCION BACHILLERATO COMERCIAL

APELLIDOS Y NOMBRES DEL
 LUCAS PICO JORGE WALTER

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA
 MACIAS CEDENO EMMA MARGARITA

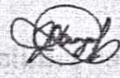
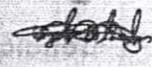
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
 SALINAS
 2017-03-06

FECHA DE EXPIRACION
 2027-03-06

023334222

000574378

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

DEPTIFICADO DE VETACION
 CREA LA LIBERTAD PARA TODOS

LUCAS MACIAS ELIZABETH MARGARITA 64390848

SANTA ELENA

LA LIBERTAD

LA LIBERTAD

1309904520



NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
 certificación de documentos exhibidos en originales
 y devuelto al interesado en 01
 fojas útiles. 25 AGO 2023

Manta, a.....

1 
 Ab. Francisco Ramón Muñoz Delgado
 NOTARIO PRIMERO DE MANTA (SIPLENT)





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1309904520

Nombres del ciudadano: LUCAS MACIAS ELIZABETH MARGARITA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/TARQUI

Fecha de nacimiento: 18 DE ABRIL DE 1983

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: LUCAS PICO JORGE WALTER

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MACIAS CEDEÑO EMMA MARGARITA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 6 DE MARZO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2023

Emisor: JESENIA MAGDALENA GUTIERREZ MENDOZA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 238-917-98013



238-917-98013

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CEDULA DE CIUDADANÍA DISCAPACIDAD N° 131549155-3
APELLIDOS Y NOMBRES: LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA
LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO: 2000-12-23
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: MUJER
ESTADO CIVIL: SOLTERO



INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN: BACHILL EN CIENCIAS V030000040

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: LOOR DELGADO VICTOR HUGO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: SALTOS PINARGOTE NOEMI DE LAS MERCEDES

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA 2019-03-21

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2029-03-21

Victoria Valentina Loor Saltos
VICI 000730472

LOOR VALENTINA

CAE

CERTIFICADO de PRESENTACIÓN
ELECCIONES DE 20 DE AGOSTO DE 2023

131549155-3
N° CEDULA

Loor Saltos
APELLIDOS

Victoria Valentina
NOMBRES

Victoria Valentina Loor Saltos
F. PRESIDENTE DE LA JUNTA RECEPTORA DEL VOTO



CIUDADANA/O:

USTED ESTÁ OBLIGADO A OBTENER SU CERTIFICADO DEFINITIVO PREVIO AL PAGO DE LA MULTA CORRESPONDIENTE EN CUALQUIER DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO NACIONAL ELECTORAL Y PODRÁ, AL MISMO TIEMPO, SOLICITAR SU CAMBIO DE DOMICILIO.

VALIDO POR 90 DÍAS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL DE DISCAPACIDADES
CARNÉ DE DISCAPACIDAD CONADIS



LOOR SALTOS
VICTORIA VALENTINA
C.I. No.: 1315491553
CARNÉ No.: 13.17610
DISCAPACIDAD: FISICA
PORCENTAJE: 40 %

Victoria Valentina Loor Saltos
FIRMA O HUELLA DIGITAL

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
certificación de documentos exhibidos en originales
y devuelto al interesado en ...01.....
fojas útiles. 25 AGO 2023
Manta, a.....

Francisco Muñoz Delgado
Ab. Francisco Ramón Muñoz Delgado
NOTARIO PRIMERO DE MANTA (SUPLENTE)

HOJA
EN
BLANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1315491553

Nombres del ciudadano: LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA

Condición del cedulado: DISCAPACIDAD FISICA MAYOR DE EDAD

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 23 DE DICIEMBRE DE 2000

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BACH. EN CIENCIAS

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: LOOR DELGADO VICTOR HUGO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SALTOS PINARGOTE NOEMI DE LAS MERCEDES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 21 DE MARZO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2023

Emisor: JESENIA MAGDALENA GUTIERREZ MENDOZA - MANABI-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA



LOOR VALENTINA

N° de certificado: 231-917-98182



231-917-98182

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1315491553

Nombre: LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA REGISTRA DISCAPACIDAD FISICA 40%

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2023

Emisor: JESENIA MAGDALENA GUTIERREZ MENDOZA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 234-917-98190



234-917-98190



RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2020-ALC-075

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

CONSIDERANDO:

- Que el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador 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".



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 oficio No. O-GG-JMC-SVEP-2019-167 de fecha 09 de diciembre de 2020 suscrito por el señor Econ. Jaime Mascote Cruz, Gerente General Si Vivienda-EP dirigido al señor Alcalde, indica: “Con el fin de disponer la revisión previa por la Dirección correspondiente, por el presente sírvase recibir el estudio de propiedad horizontal del proyecto de condominios Fénix para el programa habitacional SI MI CASA de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA-EP. Esta documentación es parte de los trámites preliminares para la entrega de escritura a los damnificados del terremoto del 16 de abril de 2016. En este mismo sentido, le comunico señor Alcalde que una vez protocolizado y registrado el rediseño de las manzanas 4, 5, 6, 11 y 12 del Sector II del Programa Habitacional “SI MI CASA” se procederá con la entrega de los demás documentos habilitantes para la aprobación y autorización final del estudio adjunto.

Que con memorando No. MAT-DACPM-2020-013 de fecha 06 de enero de 2020 suscrito por el señor Arq. José Felix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor Econ. Jaime Mascote Cruz, Gerente General Si Vivienda-EP, informa lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

La Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA E.P., de acuerdo a la escritura de Contrato Modificatorio de Escritura de Aprobación de la Primera Fase de la Urbanización del Plan Habitacional Municipal “SI MI CASA”, es propietaria de los lotes de las manzanas: 5 (8 lotes), 6 (30 lotes), 11



(8 lotes) y 12 (30 lotes) de la antes citada urbanización. Sobre estos predios la empresa propietaria ha construido el CONDOMINIOS FENIX, para este fin obtuvieron los Permisos de Construcción pertinentes, es importante destacar que en la inspección visual a las viviendas se constató que no presenta inconvenientes técnicos y que su proceso constructivo se rige a lo establecido en el permiso antes descrito.

2.- DESCRIPCION DEL CONDOMINIOS FENIX:

Está conformado por 304 soluciones habitacionales (departamentos) implantadas en 76 bloques (lotes) de 4 departamentos cada uno; cada departamento está compuesto de: sala, comedor, cocina, 2 dormitorios, baño y patio más sus respectivas áreas comunales.

3.- AREAS GENERALES DEL CONDOMINIOS FENIX:

Área total de terreno (suma 76 lotes):	13.832,00m ²
Área total de construcción (suma 304 departamentos):	20.041,20m ²
Área neta vendible (suma 304 departamentos):	17.062,00m ²
Área comunal (suma 76 lotes):	2.979,20m ²

4.- CONCLUSIÓN:

Al constatar que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, y se determina que de acuerdo a lo que señala el artículo 4º del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y por sus consideraciones técnicas, el CONDOMINIO FENIX se constituye específicamente en un conjunto de viviendas (departamentos). Con lo expuesto, desde el punto de vista técnico la petición formulada por el señor Econ. Jaime Mascote Cruz, en calidad de Gerente General de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA-EP, de incorporar al régimen de propiedad horizontal el CONDOMINIOS FENIX es factible. Particular que pongo a vuestra consideración para fines pertinentes. Cabe mencionar que los lotes de terrenos en los que se encuentra implantado el Condominios Fénix hasta la presente fecha mantienen deuda por concepto de predios urbanos".

Que mediante memorando No. MAT-DACR-2020-097-M de fecha 23 de enero de 2020 suscrito por el señor Arq. José Felix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, indica lo siguiente: "En atención al memorando MTA-PS-2020-051-M de fecha 21 de enero de 2020, mediante el cual se solicita "... indicando si la deuda que se refiere comprende impuestos de predios urbanos, contribución especial de mejoras, tasas u otros, considerando que los terrenos donde se implantará el condominio FENIX se ubican en propiedades del Plan Habitacional Municipal "SI MI CASA", al respecto le informo: Que luego de haber revisado el Sistema MANTA GIS del catastro de predios urbanos en vigencia se procedió a constatar que la deuda que mantiene la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano - "SI VIVIENDA EP" sobre los lotes 76 en los que se implantará el "Condominios Fénix" corresponde a: impuesto predial, contribución especial de mejoras, tasa de seguridad y los intereses de los años vencidos. (Se anexa listado de los valores adeudados por año y Kardex de cada uno de los lotes). Cabe resaltar que ante cualquier inquietud sobre los rubros generados, es la Dirección Financiera quien debe pronunciarse."



Que mediante informe No. MTA-PS-2020-0182-I de fecha 10 de julio de 2020, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según informe emitido por el señor Arq. José Félix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, mediante memorando No. MAT-DACPM-2020-013 de fecha 06 de enero de 2020, se indica que, desde el punto de vista técnico la petición formulada por el señor Econ. Jaime Mascote Cruz, en calidad de Gerente General de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA-EP, de incorporar al régimen de propiedad horizontal el "CONDOMINIOS FENIX" es factible. (...) Del análisis precedente, considero pertinente atender lo requerido por el señor Econ. Jaime Mascote Cruz, en calidad de Gerente General de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA-EP, de incorporar al régimen de propiedad horizontal el "CONDOMINIOS FENIX" el cual se constituye específicamente en conjunto de viviendas (departamentos), según al análisis técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Alcalde en su calidad de máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, 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 usos de mis atribuciones legales, como máxima Autoridad Ejecutiva del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIOS FENIX", de propiedad de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA-EP, el cual se constituye específicamente en conjunto de viviendas (departamentos), conforme a los datos técnicos consignados mediante informe emitido por la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA-EP, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúo, Catastros y Permisos Municipales; 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 den cumplimiento a los informes emitidos para esta administración.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los diez días del mes de julio del año dos mil veinte.

Agustín Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA



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



GADM MANTA

DICIEMBRE 23 DE 2019.

REGLAMENTO INTERNO DEL LOS CONDOMINIOS FÉNIX

CAPITULO 1



DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- Artículo 1. La designación de las partes involucradas en el presente reglamento y su aplicación es la siguiente:
- a. **PROYECTO FÉNIX.-** Es la construcción de 76 CONDOMINIOS FÉNIX distribuidos en las manzanas 5, 6, 11 y 12 del Sector II de la FASE I del Programa Habitacional "SI MI CASA". El PROYECTO FÉNIX cuenta además con 115 soluciones habitacionales la cuales no entraran bajo el régimen de propiedad horizontal.
 - b. **CONDOMINIO FÉNIX.-** Es el bloque de cuatro DEPARTAMENTOS especificados en los planos adjuntos al presente estudio de propiedad horizontal y que está implantado en un terreno de 182 metros cuadrados.
 - c. **DEPARTAMENTO.-** Una unidad de vivienda entregada a una familia damnificada por el terremoto del 16 de abril de 2016 en calidad de DONACIÓN por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
 - d. **BENEFICIARIO o BENEFICIARIOS.-** También se lo puede denominar propietario de la unidad de vivienda, que es el representante y cabeza de la familia a quien se le entregó en calidad de DONACIÓN el DEPARTAMENTO del CONDOMINIO FÉNIX.
 - e. **PROMOTOR.-** La Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA-EP".
 - f. **ENTIDADES REGULADORAS.-** Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta y Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).
 - g. **COPROPIEDAD y/o COPROPIETARIO.-** Propiedad o propietario de un bien compartido con otro u otros.
 - h. **ASAMBLEA.-** Se conforma por los 304 BENEFICIARIOS o sus delegados que residan en los CONDOMINIOS FÉNIX y que se reunirán para tratar asuntos inherentes al estado físico de las áreas comunales, velar por las condiciones del buen vivir y al cumplimiento del presente Reglamento. Esta asamblea deberá ser legalmente inscrita y será la única organización que representará a los involucrados.
 - i. **REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA.-** Este representante será elegido por votación de la asamblea y su periodo de gestión será de un año.
 - j. **DIRECTORIO.-** Conformado por el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA, SECRETARIO y tres VOCALES elegidos por votación de la asamblea y cuyo periodo de gestión será de un año.
 - k. **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR O ARRENDAR.-** Se refiere al periodo de tiempo de 10 años durante el cual el BENEFICIARIO tiene la prohibición de enajenar o arrendar el DEPARTAMENTO según lo estipulado en el segundo párrafo de la CLAUSULA TERCERA del Acta de Entrega y Recepción de la solución Habitacional del Proyecto "PLAN RECONSTRUYO" ubicadas en el Programa "SI MI CASA" del Cantón Manta Provincia de Manabí.

Artículo 2. El PROYECTO FÉNIX está implantado en las manzanas 5, 6, 11 y 12 del Sector 2 de la Fase I del Programa Habitacional "SI MI CASA", dicho proyecto está constituido por 76 CONDOMINIO FÉNIX y cada uno de este cuenta con cuatro DEPARTAMENTOS. El mencionado proyecto actualmente está sometido 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.

Cada DEPARTAMENTO fue entregado en calidad de donación y destinados a las familias afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, esta donación estuvo a cargo del Gobierno Central a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI. El uso de estos bienes estará regido y administrado según el Régimen de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

CAPITULO 2

DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 3. El PROYECTO FÉNIX, está ubicado en el Programa Habitacional "SI MI CASA" promovido y administrado por la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA-EP", que es una empresa pública perteneciente al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta.



FIRMES CON CAMBIO

Dirección: Vía circunvalación tramo dos sector los senderos programa habitacional "SI MI CASA" Mz. 2 Villa 52
Teléfonos: 09916793078 - E-mail: info@vivienda-ep.gob.ec
f @ > manta.gob.ec

El Programa Habitacional "SI MI CASA" está ubicado a 1.20 kilómetros en el segundo tramo de la Vía de Circunvalación por el ingreso al Sector Los Senderos, entre el límite cantonal de Manta con Montecristi y la Urbanización Municipal Urbirrios II.

Cada CONDOMINIO FÉNIX está implantado en un terreno rectangular de 182.00 metros cuadrados, con 14.00 metros en los linderos del frente y posterior y 13.00 metros en los linderos laterales. En ese mismo sentido, cada condominio cuenta con cuatro DEPARTAMENTOS, dando como resultado un total de 304 soluciones habitacionales bajo el régimen de propiedad horizontal y distribuidas de la siguiente forma: en la manzana 5 existen 32 departamentos distribuidos en 8 condominio, en la manzana 6 existen 120 departamentos en 30 condominios, en la manzana 11 existen también 32 departamentos en 8 condominios y finalmente en la manzana 12 existen 120 condominios más en 30 bloques.

Artículo 4. En los planos y las fichas de linderación del PROYECTO DE FÉNIX adjuntos al estudio de propiedad horizontal, se detallarán los linderos, dimensiones, áreas, implantación y ubicación de cada uno de los departamentos, distribución de las dos plantas en que están divididas, los ambientes que integran cada planta y las especificaciones técnicas que integran los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes de copropietarios, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Artículo 5. BIENES EXCLUSIVOS.- Los DEPARTAMENTOS y sus patios, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos BENEFICIARIOS y los integrantes de su familia. Son paredes medianeras las que separan una solución habitacional o DEPARTAMENTO de otro de distinto BENEFICIARIO o las que separan una vivienda de los espacios de circulación del proyecto.

Las paredes que delimitan el DEPARTAMENTO con el exterior son de propiedad exclusiva de los BENEFICIARIOS exceptuando la fachada frontal del CONDOMINIO FÉNIX. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. El acceso principal de la entrada al PROYECTO FÉNIX, las calles, aceras, bordillos, áreas verdes, áreas comunes, etc. Son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

En caso de mantenimiento del recubrimiento de la fachada frontal y las escaleras, los cuatro copropietarios del CONDOMINIO se pondrán de acuerdo para escoger un solo tono para el color así como el costo de materiales y mano de obra. No es obligación volver a los tonos originales del bloque de departamentos.

A pesar de que los patios laterales son bienes exclusivos correspondientes a los DEPARTAMENTOS de la segunda planta, los beneficiario no podrán realizar ningún tipo de edificación permanente o provisional que obstruya la circulación de ventilación y luz natural por las ventanas ni los traga luces de los DEPARTAMENTOS de la planta baja y que dan a dichos patios laterales.

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

Artículo 7. BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del PROYECTO FÉNIX que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están, al régimen de COPROPIEDAD y que no serán susceptibles de apropiación individual, ni exclusiva y sobre ellos, cada COPROPIETARIO tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente.

El mantenimiento del área común así como cualquier acción que se tome sobre ella será consensuada y ejecutada en participación de los BENEFICIARIOS de acuerdo al porcentaje de alcuotas presentadas en el estudio de propiedad horizontal.

Artículo 8. DERECHOS DEL USUARIO.- Una vez salvada la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR O ARRENDAR, el arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al BENEFICIARIO en su derecho de uso sobre los bienes comunes del PROYECTO FÉNIX y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Artículo 9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración establecidos por la ASAMBLEA, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes dentro de los predios correspondientes a los CONDOMINIOS estarán a cargo de todos los COPROPIETARIOS y serán distribuidos (según los porcentajes establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún COPROPIETARIO o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

MES CON
CAMBIO

Dirección: Vía circunvalación tramo los senderos programa habitacional "SI MI CASA". Mz. 2 Villa 52
Teléfonos: 0996793078 - E-mail: info@sivienda-ep.gob.ec
f @ manta.gob.ec

Una vez salvada la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR O ARRENDAR en el presente reglamento, 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 propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del predio.

- Artículo 10. **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.**- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:
- Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer sobre ellos en la forma que la ley y éste reglamento permitan, con las limitaciones impuestas por la ley y éste reglamento;
 - Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del PROYECTO FÉNIX de manera general y en la proporción que les corresponda en el CONDOMINIO de manera particular, así como el uso de las áreas comunales con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y éste reglamento;
 - 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 éste reglamento le asigna como miembro de este organismo colegiado.
 - Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de propiedad horizontal y las de éste reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
 - Permitir al REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA la inspección de sus viviendas en caso de daños a sus instalaciones, queja de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
 - Notificar al REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA con el nombre, la dirección y el teléfono de la persona que en la 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 y otros casos de emergencia;
 - Una vez salvada la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR O ARRENDAR se deberá introducir cláusulas especiales en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento, anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la ASAMBLEA de copropietarios.
 - Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias impuestas por la ASAMBLEA, necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del PROYECTO FÉNIX, mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. La misma ASAMBLEA deberá determinar los procesos de cobro por incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas, lo cual podrá generar multas o intereses.
 - Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la ASAMBLEA de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes del PROYECTO FÉNIX. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
 - Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

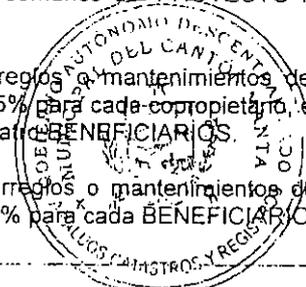
CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Artículo 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 del PROYECTO FÉNIX, se fijará de acuerdo a lo siguiente:

POR BLOQUE.- En el caso de intervenir con mejoras, arreglos o mantenimientos del área común del CONDOMINIO FÉNIX las alícuotas tienen un porcentaje del 25% para cada copropietario, es decir, que el costo que implique cualquier tipo de actividad se dividirá entre los cuatro BENEFCIARIOS.

POR PROYECTO.- En el caso de intervenir con mejoras, arreglos o mantenimientos del área común del PROYECTO FÉNIX las alícuotas tienen un porcentaje del 0.33% para cada BENEFCIARIO.



**FIRMES CON
EL CAMBIO**

Dirección: Vía circunvalación tramo dos, sector los señores, programa habitacional "SI MI CASA", Mz. 2 V
Teléfonos: 0996793078 - E-mail: info@si vivienda-ep

Todo gasto que generen las actividades de mantenimiento, arreglo o mejoras de las áreas comunales que determine la Asamblea deberán ser cubiertos por los copropietarios o BENEFICIARIOS del PROYECTO FÉNIX en partes iguales. Para esto, es potestad de la misma ASAMBLEA determinar dentro de sus estatutos, si estas alícuotas se fijan como un pago mensual o no.

CAPITULO 5

LAS PROHIBICIONES

- Artículo 12. Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del PROYECTO FÉNIX:
- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora o mantenimiento, los bienes comunes del PROYECTO FÉNIX.
 - Modificar las distribuciones de la mampostería interna y perimetral del DEPARTAMENTO.
 - Iniciar la contracción del cerramiento perimetral o cualquier tipo de ampliación en los patios de su propiedad sin autorización escrita de la PROMOTORA.
 - Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
 - Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del PROYECTO FÉNIX.
 - Establecer en las viviendas: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centro de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública, o privada, centros de medicina infantil, o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del PROYECTO FÉNIX y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivir.
 - Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
 - Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubre o mal olientes.
 - Mantener abierta las puertas que comunican sus viviendas con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
 - Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
 - Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la ASAMBLEA ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
 - Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de la vivienda, en las puertas que comunican las viviendas con los espacios de circulación; y, en general en los bienes comunes del PROYECTO FÉNIX. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número que identifique a la vivienda, el mismo que será de caracteres uniformes, instalados según se acuerde dentro de las reuniones de la ASAMBLEA.
 - Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada de la vivienda, salvo con autorización escrita de la ASAMBLEA de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
 - Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del PROYECTO FÉNIX, salvo con autorización de la ASAMBLEA de copropietarios.
 - Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la ASAMBLEA de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el PROYECTO FÉNIX.
 - Colgar ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas y en general colocar cosas algunas en las



[Handwritten signature]

ventanas, o en áreas comunes, ni sacudir polvo en las mismas áreas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores o interiores del DEPARTAMENTO.

- q) Poner basura fuera de las instalaciones o áreas destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático, las cuales el peligro que generen para la seguridad o salud de los demás copropietarios sea demostrable.
- s) El propietario o cualquier persona que use o goce por otro título legal dado una vez salvada la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR O ARRENDAR, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinja la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- t) Salvada la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR O ARRENDAR el DEPARTAMENTO, los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante una escritura dirigida al REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA los antecedentes e información general de los nuevos inquilinos, además se comunicará también quien deberá cumplir con las obligaciones determinadas en el literal h) del artículo 10 de este reglamento.
- u) Incumplir con el plazo de vigencia establecidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUR acerca de las condiciones de la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR O ARRENDAR el DEPARTAMENTO BENEFICIARIO a terceros.

CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES:

- Artículo 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 a segunda instancia, por parte el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA.
 - b) La imposición de multas obedecerá a lo establecido en la ASAMBLEA de copropietarios.
 - c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, podrán ser demandados por el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA, en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad por las indemnizaciones a que hubiere el 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 de copropietarios.
 - d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuesta por la ASAMBLEA de copropietarios y conforme con este reglamento, podrán ser demandados ante un juez competente de la ciudad por el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que ejecutar el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA deberán ser previamente conocidas y autorizadas por la ASAMBLEA de copropietarios en pleno.
 - e) 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.
 - f) Publicar periódicamente la nómina de copropietario morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.
- Artículo 14. El REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios salvo que por circunstancia especial o fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA será responsable de todo perjuicio que ocasionen los copropietarios o al PROYECTO FÉNIX y podrá ser destituido por la ASAMBLEA en lo que sea de su competencia.
- Artículo 15. Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la ASAMBLEA que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia.

DICIEMBRE 23 DE 2019.

lo cual el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

LA ADMINISTRACIÓN

- Artículo 16. Son órganos de regulación administrativa del PROYECTO FÉNIX, la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA-EP", el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI.
- Artículo 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 PROYECTO FÉNIX así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la ASAMBLEA o voten en contra.
- Artículo 18. La ASAMBLEA estará presidida por el REPRESENTANTE, y a falta de este por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del REPRESENTANTE y SECRETARIO.
- Artículo 19. SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el administrador o por lo menos el 2º % de copropietarios.
- La ASAMBLEA en cualquier caso será convocada por el REPRESENTANTE y cuando éste no lo hiciere se hará por petición del 20% o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a ASAMBLEA lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA 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.
- Artículo 20. ASAMBLEA UNIVERSAL. - La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.
- Artículo 21. QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los copropietarios que representen el 51 % de los BENEFICIARIOS de los CONDOMINIOS FÉNIX.
- 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 alcúotas correspondientes, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.
- Artículo 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 una carta cursada al REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA, los que se adjuntaran al acta de la respectiva sesión.
- Artículo 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.
- Artículo 24. DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alcúota) sobre los bienes comunes del PROYECTO FÉNIX.
- Artículo 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 copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alcúota.
- Artículo 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. Lo que no podrá modificar la ASAMBLEA será la intervención para modificar los DEPARTAMENTOS internamente, tampoco se podrá modificar los linderos y cerramientos de los predios para cada CONDOMINIO FÉNIX.
- Artículo 27. DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la ASAMBLEA general



Dirección: Vía circunvalación tramo dos, sector los senderos
 programa habitacional "SI MI CASA". Mz. 2 Villa 52
 Teléfonos: 0996793078 · E-mail: info@sivivienda-ep.gob.ec
 f @ manta.gob.ec

- a) Nombrar y remover al REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA, al SECRETARIO y a los tres VOCALES principales, incluso podrá fijar la remuneración del primero.
- 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 artículo 26. El REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- g) Respetar y hacer respetar la prohibición de realizar las obras de modificación y aumentos de los bienes comunes y en sus viviendas.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA.
- i) Solicitar rendición de cuentas al REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA cuando lo estime conveniente 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 REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en el reglamento, en las ordenanzas Municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios de los CONDOMINIOS FÉNIX.
- l) Revocar y reformar las decisiones del REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA cuando estas no se ajusten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses de la urbanización.

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 DIRECTORIO, quienes podrán delegar a una comisión de 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

- Artículo 28. El directorio estará integrado por el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA, el SECRETARIO y tres VOCALES principales y sus respectivos suplentes. El REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA tendrá derecho a voz pero no a voto.
- Artículo 29. DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la ASAMBLEA de copropietario, durante un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.
- Artículo 30. Para ser parte del DIRECTORIO se requiere ser copropietario de los CONDOMINIOS FÉNIX. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los tres a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.
- Artículo 31. Son atribuciones del REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA:
- a) Convocar y presidir las reuniones de ASAMBLEA general de copropietarios.
 - b) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones (legales) reglamentarias y ASAMBLEA, así como las delegaciones dadas por ésta.
- Artículo 32. Son funciones de los vocales: contribuir con el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA en las funciones de administración y velar por el cumplimiento de las disposiciones emitidas por la ASAMBLEA de copropietarios.

**FIRMES CON
EL CAMBIO**

Dirección: Vía circunvalación (tramo dos, sector los señores)
programa habitacional 'SI MI CASA'. Mz. 2 V
Teléfono: 0996793078 - E-mail: info@sivivienda-ep

Artículo 33.

DEL REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA.- será elegido por votación en la ASAMBLEA GENERAL para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA se requiere ser copropietario de la urbanización.

vocales

ración y

NTANTE

rvación o

os bienes

eniente y

ento, o el
casos que

tal, en su
de interés

se sujeta
ses de la

que surta
ón de días
mediata

VOCALES
a voz pl

io, durar

rgos se
initivo
n: Cuán

as y el

es: d

Artículo 34.

LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del PROYECTO FÉNIX, 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 los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en la ley.
- b) Administrar los bienes comunes de la urbanización con el mayor celo y eficacia, arbitando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización de la ASAMBLEA.
- d) Presentar a consideración de la ASAMBLEA, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar las cuotas ordinarias a los copropietarios acordadas por la ASAMBLEA de copropietarios y en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y los costos procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la ASAMBLEA de copropietarios y en caso de mora de más de 30 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 de la urbanización a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes de la urbanización 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) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes en concordancia a las condiciones determinadas por la ASAMBLEA de copropietarios.
- m) Llevar la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del PROYECTO FÉNIX.
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios de la urbanización, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- o) Asistir a las reuniones de la ASAMBLEA general y del DIRECTORIO.
- p) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- q) Súper vigilar diariamente al personal que la ASAMBLEA decida contratar.
- r) Controlar y súper vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.



MESES CON
CAMBIO

Dirección: Vía circunvalación tramo 005 sector los senderos
programa habitacional 'SI MI CASA' Mz. 2 Villa 52
Teléfonos: 0996793078 · E-mail: info@sivivienda-ep.gob.ec
f @ ▶ manta.gob.ec

- s) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- t) Cumplir con todas las obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- u) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA deberá contar previamente con la aprobación del director.
- v) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Artículo 35. Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por un periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales.

Sus funciones son de asistir a las ASAMBLEAS generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA. Sus funciones son honoríficas.

Artículo 36. Art. 36.- DEL COMISARIO.- son funciones del comisario, asistir al REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA a revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al director de la asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA.

CAPITULO 9

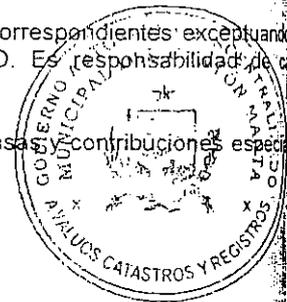
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 37. Los casos no previstos en el presente reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley o no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la ASAMBLEA general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

Artículo 38. Dentro del PROYECTO FÉNIX las áreas de reserva y de expansión comercial, solo tiene jurisdicción el PROMOTOR.

Los servicios básicos serán dotados y cobrados por las entidades públicas correspondientes exceptuando el servicio de telecomunicación que queda a criterio de cada BENEFICIARIO. Es responsabilidad de cada copropietario esta al día en los pagos de los servicios básicos.

Es responsabilidad de cada propietario del pago de los impuestos prediales, tasas y contribuciones especiales de su propiedad.



Elaborado por:

Jorge Enrique Pico Véliz
Ing. Jorge Enrique Pico Véliz
JEFE TÉCNICO (e)

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es compulsada de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en..... fojas útiles
Manta, a 25 ABO 2022

Francisco Ramón Muñoz Delgado
Ab. Francisco Ramón Muñoz Delgado
NOTARIO PRIMERO DE MANTA (SUPLENTE)

Autorizado por:

Rafael Mascote Cruz
Jaime Rafael Mascote Cruz.
GERENTE GENERAL

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es compulsada de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en..... fojas útiles
Manta, a 15 NOV 2022

Santiago Pierra Urresta
Ab. Santiago Pierra Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

EL PO
LOS D
POLITI
EN LA

DIREC
SECTI
218

08901
PROV

MANA

FIR

Ficha Registral-Bien Inmueble

78683

Certificado de Solvencia



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23023770
Certifico hasta el día 2023-08-24:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 3274328002

Fecha de Apertura: sábado, 20 noviembre 2021

Información Municipal:

Dirección del Bien: Manzana 6 Lote 28 CONDOMINIO FENIX Ubicado en el Programa Habitacional SI MI CASA

Tipo de Predio: Departamento

Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES:

DEL "CONDOMINIOS FÉNIX" ubicado en el Programa Habitacional "SI MI CASA" del cantón Manta, provincia de Manabí. Formando parte de ésta en la Manzana 6 – Lote 28.

Departamento B – Piso I: Compuesto por sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño y patio, con las siguientes dimensiones, áreas y linderos:

ARRIBA: Depart. D.

ABAJO: Lote de la misma propiedad.

FRENTE: Patio frontal general del condominio, desde el vértice derecho frontal hacia la izquierda con 2.52 metros, giro de 90° hacia atrás con 0.98 metros y giro de 90° a la izquierda con 2.48 metros.

POSTERIOR: Patio posterior de la misma propiedad con 5.00 metros.

DERECHO: Eje de pared divisoria de la misma propiedad y el departamento A con 8.20 metros.

IZQUIERDO: Patio lateral del departamento D con 7.22 metros.

ÁREAS Y PORCENTAJE DE ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTO B: ÁREA VENDIBLE 54.29m²; ALÍCUOTA 24.182%; ÁREA COMÚN 9.480m²; ÁREA DE TERRENO 44.01m²; ÁREA TOTAL 63.770m²;

PLANTA INTERIOR B: ÁREA VENDIBLE 38.57m²; ALÍCUOTA 17.180%; ÁREA COMÚN 6.735m²; ÁREA DE TERRENO 31.27m²; ÁREA TOTAL 45.305m²;

PATIO B POSTERIOR: ÁREA VENDIBLE 14.00m²; ALÍCUOTA 6.236%; ÁREA COMÚN 2.445m²; ÁREA DE TERRENO 11.35m²; ÁREA TOTAL 16.445m²;

PATIO B FRONTAL: ÁREA VENDIBLE 1.72m²; ALÍCUOTA 0.766%; ÁREA COMÚN 0.300m²; ÁREA DE TERRENO 1.39m²; ÁREA TOTAL 2.020m².

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	TRANSFERENCIA DE DOMINIO	1221 jueves, 10 mayo 2012	23216	23246
PLANOS	PLANOS	22 jueves, 24 mayo 2012	377	394
PLANOS	APROBACION	27 viernes, 08 junio 2012	443	518
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	904 miércoles, 11 julio 2012	16419	17134
HIPOTECAS Y	CESIÓN DE DERECHOS	519 lunes, 29 abril 2013	11855	11922

GRAVÁMENES

PLANOS	REDISEÑO	2 jueves, 23 enero 2020	11	98
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA	312 martes, 30 junio 2020	7625	7899
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	14 lunes, 14 junio 2021	0	0
COMPRA VENTA	RESOLUCIÓN DE REVERSIÓN	1285 martes, 22 junio 2021	0	0
COMPRA VENTA	ADJUDICACION - PROHIBICION DE ENAJENAR	610 viernes, 18 febrero 2022	0	0
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN	1922 martes, 01 noviembre 2022	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3767 miércoles, 16 noviembre 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 12] TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Inscrito el: jueves, 10 mayo 2012

Número de Inscripción : 1221

Folio Inicial: 23216

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2618

Folio Final : 23246

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 04 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Transferencia de Dominio. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta dando cumplimiento a la resolución de fecha 20 de Mayo del 2.010 procede a transferir a la Empresa Municipal de Vivienda y desarrollo Urbano SI VIVIENDA -EP, los siguientes lotes que son parte del área expropiada de 1.747.610.71m2 ubicados en las Inmediaciones de la Urbanización Los Senderos de la Parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta. LOTE N. 1.- con una superficie de 182.559,86m2 LOTE N. 2 .- con un área de 176,609,99m2 LOTE N.- 3 con un área de 81.567,63m2 LOTE N.- 4 con un área de 1,177.302,82m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SI VIVIENDA EP	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[2 / 12] PLANOS

Inscrito el: jueves, 24 mayo 2012

Número de Inscripción : 22

Folio Inicial: 377

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2942

Folio Final : 394

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS DEL PLAN HABITACIONAL SI MI CASA PRIMERA ETAPA.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SI VIVIENDA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[3 / 12] APROBACION

Inscrito el: viernes, 08 junio 2012

Número de Inscripción : 27

Folio Inicial: 443

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3275

Folio Final : 518

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 junio 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

ADENDUN DEL PROYECTO HABITACIONAL SI MI CASA PRIMERA ETAPA con una área de 268.513,73m2 desglosado de lote 1 de la escritura inscrita el 10 de Mayo del 2.012 en una área de 182.559,86m2 y de acuerdo al proceso de expropiación declarado de utilidad pública por el consejo en pleno el 20 de Mayo del 2.010 mas el área de 85.935,87m2.

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



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SI VIVIENDA EP	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[4 / 12] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: miércoles, 11 julio 2012

Número de Inscripción : 904

Folio Inicial: 16419

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3997

Folio Final : 17134

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 julio 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, de la manzana N. 2, 4, 5, y 6 De la manzana N. 2 los lotes 40,41,42,43,50, 51, 52, 53, de la manzana N. 4 del lote 1 al 62 de la manzana N. 5 del lote 1 al 62 de la manzana N. 6 del lote 1 al 79 TAMBIEN CONSTITUYE HIPOTECA DEL MACRO LOTE 3 CON UN AREA DE 81.567,63M2 MACRO LOTE 4 CON UN AREA DE 1.177.302,82M2

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SI VIVIENDA EP	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 12] CESIÓN DE DERECHOS

Inscrito el: lunes, 29 abril 2013

Número de Inscripción : 519

Folio Inicial: 11855

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3317

Folio Final : 11922

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA VIGÉSIMA QUINTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 02 abril 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CESION DE DERECHOS DE CREDITO. OTORGADO POR EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA A FAVOR DEL BANCO DEL ESTADO.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CEDENTE	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	NO DEFINIDO	MANTA
CESIONARIO	BANCO DEL ESTADO	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[6 / 12] REDISEÑO

Inscrito el: jueves, 23 enero 2020

Número de Inscripción : 2

Folio Inicial: 11

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 382

Folio Final : 98

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 21 enero 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

REFORMA Resolución de Aprobación del Rediseño de la Fase 1 Etapa II del Programa Habitacional SI MI CASA Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-152; de fecha 11 de diciembre del 2019. RESUELVE: Artículo 1.- Rectificar la Resolución Administrativa Nro. 006-ALC-M-JEB-2012 de aprobación Primera Fase Urbanización Plan Habitacional "Si Mi CASA" en cuanto a las informaciones técnicas detalladas. El rediseño quedaría de la siguiente manera: Manzana 3: se incrementa un lote denominado #80 (91,00 m2), resultando el área de la manzana 3 en 7.345,00 m2. Manzana 4: se incrementa seis lotes denominados #63 (91,00m2), #64 (91,00m2), #65 (91,00m2), #66 (91,00m2), #67 (91,00m2), #68 (91,00m2), #69 (91,00m2), #70 (91,00m2), #71 (91,00m2), resultando el área de la Manzana 4 con 6.513,00m2. Manzana 5: se mantiene el número de lotes (62), se incrementa el área de los lotes #55 (de 91,00m2 a 182,00m2), #56 (de 91,00m2 a 182,00m2), #57 (de 91,00m2 a 182,00m2), #58 (de 91,00m2 a 182,00m2), #59 (de 91,00m2 a 182,00m2), #60 (de 91,00m2 a 182,00m2), #61 (de 91,00m2 a 182,00m2), #62 (de 91,00m2 a 182,00m2), originando que la manzana 5 tenga un área de 6.370,00m2. Manzana 6: se reduce el número de lotes (de 79 a 52), se incrementa el área de los lotes #01 (de 91,00m2 a 182,00m2), #02 (de 91,00m2 a 182,00m2), #03 (de 91,00m2 a 182,00m2), #04 (de 91,00m2 a 182,00m2), #05 (de 91,00m2 a 182,00m2), #06 (de 91,00m2 a 182,00m2), #07 (de 91,00m2 a 182,00m2), #08 (de 91,00m2 a 182,00m2) #11 (de 91,00m2 a 182,00m2), #12 (de 91,00m2 a 182,00m2), #13 (de 91,00m2 a 182,00m2), #14 (de 91,00m2 a 182,00m2), #15 (de 91,00m2 a 182,00m2), #16 (de 91,00m2 a 182,00m2), #17 (de 91,00m2 a 182,00m2), #18 (de 91,00m2 a 182,00m2), #19 (de 91,00m2 a 182,00m2), #20 (de 91,00m2 a 182,00m2), #21 (de 91,00m2 a 182,00m2), #22 (de 91,00m2 a 182,00m2), #23 (de 91,00m2 a 182,00m2), #24 (de 91,00m2 a 182,00m2), #27 (de 91,00m2 a 182,00m2) #28 (de 91,00m2 a 182,00m2) #29 (de 91,00m2 a 182,00m2) #30 (de 91,00m2 a 182,00m2) #31 (de 91,00m2 a 182,00m2) #32 (de 91,00m2 a 182,00m2) #33 (de 91,00m2 a 182,00m2) #34 (de 91,00m2 a 182,00m2), originando que la manzana 6 tenga un área de 7.462,00m2. Manzana 10: esta manzana no tiene ninguna variación en cuanto al número de lotes ni en su área. Manzana 11: se reduce el número de lotes (de 62 a 59), se incrementa el área de los lotes #52 (de 91,00m2 a 182,00m2), #53 (de 91,00m2 a 182,00m2), #54 (de 91,00m2 a 182,00m2) #55 (de 91,00m2 a 182,00m2) #56 (de 91,00m2 a 182,00m2), #57 (de 91,00m2 a 182,00m2), #58 (de 91,00m2 a 182,00m2), #59 (de 91,00m2 a 182,00m2), originando que la manzana 11 tenga un área de 6.097,00m2. Manzana 12: se reduce el número de lotes (de 79 a 52), se incrementa el área de los lotes #1 (de 91,00m2 a 182,00m2), #02 (de 91,00m2 a 182,00m2), #03 (de 91,00m2 a 182,00m2), #04 (de 91,00m2 a 182,00m2), #05 (de 91,00m2 a 182,00m2), #06 (de 91,00m2 a 182,00m2), #07 (de 91,00m2 a 182,00m2), #08 (de 91,00m2 a 182,00m2), #11 (de 91,00m2 a 182,00m2), #12 (de 91,00m2 a 182,00m2), #13 (de 91,00m2 a 182,00m2), #14 (de 91,00m2 a 182,00m2), #15 (de 91,00m2 a 182,00m2), #16 (de 91,00m2 a 182,00m2), #17 (de 91,00m2 a 182,00m2), #18 (de 91,00m2 a 182,00m2), #19 (de 91,00m2 a 182,00m2), #20 (de 91,00m2 a 182,00m2), #21 (de 91,00m2 a 182,00m2), #22 (de 91,00m2 a 182,00m2), #23 (de 91,00m2 a 182,00m2), #24 (de 91,00m2 a 182,00m2), #25 (de 91,00m2 a 182,00m2), #27 (de 91,00m2 a 182,00m2), #28 (de 91,00m2 a 182,00m2), #29 (de 91,00m2 a 182,00m2), #30 (de 91,00m2 a 182,00m2), #31 (de 91,00m2 a 182,00m2) #32 (de 91,00m2 a 182,00m2), #33 (de 91,00m2 a 182,00m2) #34 (de 91,00m2 a 182,00m2), originando que la manzana 12 tenga un área de 7.462,00m2. Lote Reserva #1: se reduce el área de 11.929,55m2 a 8.541,60m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"		MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[7 / 12] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

Inscrito el: martes, 30 junio 2020

Número de Inscripción : 312

Folio Inicial: 7625

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1509

Folio Final : 7899

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 marzo 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Cancelación Parcial de Hipoteca sobre los siguientes inmuebles. de la manzana 2 lotes; 40,41,42,43,50,51,52,53 de la manzana 5 lotes; del lote numero 1 al lote numero 62 de la manzana 6 lotes; del lote numero 1 al lote numero 79 Lote tres y de la subdivisión del macrolote 4 el lote A

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR	BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR		MANTA
DEUDOR	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"		MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[8 / 12] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 14 junio 2021

Número de Inscripción : 14

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2621

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original:

NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 abril 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE "CONDOMINIOS FENIX" Mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2020-ALC-075 de fecha 10 de Julio del 2020, se declara Régimen de Propiedad Horizontal al "CONDOMINIOS FÉNIX" de propiedad de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI Vivienda- EP", el cual se constituye específicamente en un conjunto de viviendas (departamentos), ubicado en el Programa Habitacional "SI MI CASA" del cantón Manta, provincia de Manabí, área del proyecto 13.832,00 m2. El proyecto denominado "CONDOMINIOS FÉNIX" está conformado por 304 soluciones habitacionales, conformados por 76 bloque de 4 departamentos cada uno. Cada bloque están implantados en un terreno de 182.00 m2 (14.00 m. de frente y 13.00 m. de fondo) y distribuidos de la siguiente manera: • En la manzana 5, existen 32 soluciones habitacionales distribuidas en 8 condominios o bloques de 4 departamentos cada uno. • En la manzana 6, existen 120 soluciones habitacionales distribuidas en 30 condominios o bloques de 4 departamentos cada uno. • En la manzana 11, existen 32 soluciones habitacionales distribuidas en 8 condominios o bloques de 4 departamentos cada uno, y finalmente, • En la manzana 12, en donde existen 120 soluciones habitacionales distribuidas en 30 condominios o bloques de 4 departamentos cada uno.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[9 / 12] RESOLUCIÓN DE REVERSIÓN

Inscrito el: martes, 22 junio 2021

Número de Inscripción : 1285

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2778

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 junio 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización de Resolución de Reversión N° 002-PRESSVEP-2021 en la que la Empresa Municipal de Vivienda y desarrollo Urbano SI VIVIENDA -EP decide autorizar la enajenación a través de la reversion de 197 lotes de terrenos a favor del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipall del canton Manta con fines de legalización pertenecientes al programa SI MI CASA donde se implantaron 425 soluciones habitacionales los mismos que se encuentran ocupados por los beneficiarios.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
OTORGANTES	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[10 / 12] ADJUDICACION - PROHIBICION DE ENAJENAR

Inscrito el: viernes, 18 febrero 2022

Número de Inscripción : 610

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1244

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 enero 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

ADJUDICACION- PROHIBICION DE ENAJENAR De conformidad de la Resolución Ejecutiva N° MTA-2020-ALC-146 con fecha 4 de septiembre del 2020. MTA-DPSI-MEM-150220221448 Manta, 15 de febrero del 2022 Prohibición de Enajenar.- Se establece la prohibición de enajenar por el lapso de Diez Años, contados a partir de la inscripción del título de dominio, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. DEL "CONDOMINIOS FÉNIX" ubicado en el Programa Habitacional "SI MI CASA" del cantón Manta, provincia de Manabí. Formando parte de ésta, en la Manzana 6 – Lote 28. Departamento B – Piso I. ÁREA TOTAL 2.020m².

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
ADJUDICATARIO	SALTOS PINARGOTE NOEMI DE LAS MERCEDES	SOLTERO(A)	HONORATO VASQUEZ

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[11 / 12] CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN

Inscrito el: martes, 01 noviembre 2022

Número de Inscripción : 1922

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8279

Folio Final : 0

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

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 octubre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN: * Oficio . MTA-DPSI-OFI-311020221134 Manta, 31 de Octubre del 2022 El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta ha dispuesto: "...En virtud de las disposiciones normativas antes invocadas; y, por cuanto mediante el Certificado de Solvencia No. 78683, de fecha 27 de octubre de 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, se evidencia que ha transcurrido el lapso de nueve meses desde que se constituyó e inscribió la Prohibición de Enajenar, del lote de terreno signado con la Mz. 6, Lote 28 ubicado en el Condominio Fénix del Programa Habitacional "SI MI CASA", de la Parroquia Tarqui, del Cantón Manta, cuyo código catastral es 3-27-43-28-002. Y por cuanto, mediante Declaración Juramentada la señora Noemi de las Mercedes Saltos Pinargote, declara bajo juramento y las penas de perjurio que se compromete a comprar un bien inmueble de mejores condiciones de acuerdo a la cláusula cuarta de las escrituras públicas de su propiedad; así mismo se recomienda que la Unidad Técnica de Legalización de Tierras del GADM-MANTA realice el respectivo seguimiento al compromiso declarado juramentadamente mediante Escrituras Públicas de fecha 27 de octubre de 2022. Por aquello esta Procuraduría Sindica considera procedente que se levante la Prohibición de Enajenar que pesa sobre el bien inmueble de propiedad de la señora Noemi de las Mercedes Saltos Pinargote, ya que se compromete a realizar la comprar de un bien inmueble de mejores condiciones...". Se LEVANTA la Prohibición de Enajenar establecido en la escritura Pública celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta el 14 de Enero de 2022, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de febrero del 2022, bajo el número de inscripción 610.

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
PROPIETARIA	SALTOS PINARGOTE NOEMI DE LAS MERCEDES	SOLTERO(A)	HONORATO VASQUEZ

Registro de : COMPRA VENTA

[12 / 12] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 16 noviembre 2022

Número de Inscripción : 3767

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8601

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 15 noviembre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

*COMPRAVENTA Sobre el Departamento "CONDOMINIOS FÉNIX" ubicado en el Programa Habitacional "SI MI CASA" del cantón Manta, provincia de Manabí. Formando parte de ésta en la Manzana 6 – Lote 28, Departamento B -- Piso I: Compuesto por sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño y patio.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	SALTOS PINARGOTE NOEMI DE LAS MERCEDES	SOLTERO(A)	HONORATO VASQUEZ

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	3
PLANOS	3
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1

Total Inscripciones >>

12

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 2023-08-24

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23023770 certifico hasta el día 2023-08-24, la Ficha Registral Número: 78683.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 7/7- Ficha nro 78683

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

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.



2 1 1 4 5 6 6 G R Y K L T C



HOJA
BLANCA

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/182664
DE ALCABALAS**

Fecha: 25/08/2023

Por: 134.46

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

Vence: 25/08/2023



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA

Identificación: 1315491553

Teléfono:

Correo: loorvalentina@gmail.com

Adquiriente-Comprador: LUCAS MACIAS ELIZABETH MARGARITA

Identificación: 1309904520

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

VE-820136



PREDIO: Fecha adquisición: 16/11/2022

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección
3-27-43-28-002	14,939.93	44.01	CONDOMINIOSFENIXDEPARTAMENTOBOPLANTAINTERIORPATIOSPOSTERIORYFRONTALPROG.HABITACIONALSIMICASAMZ06LOTE26.

Precio de Venta

14,939.93

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	149.40	59.76	0.00	89.64
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	44.82	0.00	0.00	44.82
Total=>		194.22	59.76	0.00	134.46

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tiempo Transcurrido			59.76
Total=>				59.76

VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

VE-820136

DOCUMENTO VÁLIDO

CÓDIGO: VE-820136

TÍTULO DE CRÉDITO: T/2023/182664

TRANSACCIÓN: 001001/035641

FECHA: 2023-06-25

VALOR PAGADO: \$ 134.46

Ver título de crédito

TRANSACCIÓN	TIPO	VALOR
T/2023/182664	DE ALCABALAS	\$ 89.64
T/2023/182664	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	\$ 44.82



N° 082023-098994

Manta, viernes 25 agosto 2023



CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-27-43-28-002 perteneciente a LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA con C.C. 1315491553 ubicada en CONDOMINIOS FENIX DEPARTAMENTO B (PLANTA INTERIOR+PATIOS POSTERIOR Y FRONTAL) / PROG. HABITACIONAL SI MI CASA MZ 06 LOTE 28. BARRIO LOS SENDEROS PARROQUIA ELOY ALFARO cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$14,939.93 CATORCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES 93/100.

NO GENERA UTILIDAD YA QUE EL AVALUO ANTERIOR ES IGUAL AL ACTUAL.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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)



199877JEDFIUC

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



VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

199877JEDFIUC

CERTIFICADO VÁLIDO

CODIGO: 199877JEDFIUC

NUMERO: 082023-098894

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO FINANCIERO

SOLICITANTE: LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA

CLAVE CATASTRAL: 3-27-43-26-062

FECHA DE SOLICITUD: 2023-08-25 09:49:05

ESTADO: VÁLIDO HASTA 2023-12-31

[Ver certificado](#)



N° 082023-098908

Manta, miércoles 23 agosto 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 **LOOR SALTOS VICTORIA VALENTINA** con cédula de ciudadanía No. **1315491553**.

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: sábado 23 septiembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



199791KZU8LMZ

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



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

N° 032023-088495

N° ELECTRÓNICO : 225721

Fecha: 2023-03-24

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: 3-27-43-28-002

Ubicado en: CONDOMINIOS FENIX DEPARTAMENTO B (PLANTA INTERIOR+PATIOS POSTERIOR Y FRONTAL) / PROG. HABITACIONAL SI MI CASA MZ 06 LOTE 28.

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 54.29 m²

Área Comunal: 9.48 m²

Área Terreno: 44.01 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1315491553	LOOR SALTOS -VICTORIA VALENTINA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 2,156.49

CONSTRUCCIÓN: 12,783.44

AVALÚO TOTAL: 14,939.93

SON: CATORCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES 93/100

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 9 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



189336U4KMEAQ

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: 2023-08-23 20:29:10



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000470346

Contribuyente

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO
URBANO "SI VIVIENDA EP"

Identificación

13xxxxxxxx0001

Control

000004063

Nro. Título

470346

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición

2023-08-24

Expiración

2023-09-24

Descripción

Detalles

Año/Fecha

08-2023/09-2023

Período

Mensual

Rubro

Certificado de Solvencia

Deuda

\$3.00

Abono Ant.

\$0.00

Total

\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 3-27-43-28-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-08-24 10:35:56 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



Gobierno Autonomo Descentralizado
Municipal del Canton Manta-
Direccion Financiera -Area Rentas
RUC: 1360000980001

Caja: Caja Recaudacion 01
Recibo de Cobro No: 001001/035641
Fecha: 25/08/2023

Ciente: LUCAS MACIAS
ELIZABETH MARGARITA
CIRUC: 1309904520
Referencia:
Cajero: PUYA ZAMBRANO
JENNIFFER STEFANY 25/08/2023
09:42

2023 De Alcabalas 3-27- 43-28-002 Ref	89.64
Titulo: T/2023/182664	
2023 Aporte A La Junta Da Beneficencia 3-27- 43-28-002 Ref	44.82
Titulo: T/2023/182664	

Valor Cobrado 134.46
Forma de Pago Efectivo



VP-6507106

Descargue el comprobante de pago
en:
<https://portalciudadano.manta.gob.ec/>

BanEcuador B.P.
24/08/2023 12:15:25 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBTERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1487490705
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 183 - NUEVO TARQUI MANTA (AG.) OP: emchavez

INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA1 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.50
Comision Efectivo:	0.51
I.V.A.:	0.06
TOTAL:	2.07

SUJETO A VERIFICACION

eBanEcuador
24 AGO 2023

BanEcuador B.P.
RUC: 176818352060
CAJA 3
AGENCIA CANTONAL
NUEVO TARQUI
NUEVO TARQUI
AV. DE LA CULTURA, PARQUE COMERCIAL NUEVA TARQUI, PARRO
QUIA TARQUI, CANTON

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 131-501-000010071
Fecha: 24/08/2023 12:15:45 p.m.

No. Autorización:
2408202301176818352000121315010000100712023121515

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
ID : 9999999999999999
Dir : AV. DE LA CULTURA, PARQUE COMERCIAL NUEVO
A TARQUI, PARROQUIA TARQUI, CANTON

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

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

Prevenición, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y en general cualquier actividad considerada como ilícita por la legislación ecuatoriana; en tal virtud, la **PARTE COMPRADORA** asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto. Así también declara que los fondos no provienen del lavado de activos u otras actividades penadas por las leyes ecuatorianas, eximiendo a la **PARTE VENDEDORA** de la comprobación de esta declaración.- **SEXTA: DECLARACION DE NO HABER ADMINISTRADOR.** - Los comparecientes para los efectos indicados del presente instrumento, bajo la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio, DECLARAN lo siguiente: Que en el "CONDOMINIOS FÉNIX", del cantón Manta, provincia de Manabí, no existe Administrador legalmente nombrado y que eximamos tanto a la Notaria como al Registrador de la Propiedad de cualquier responsabilidad para la legalización de dicho trámite. - **SEPTIMA.- SOMETIMIENTO AL REGIMEN DEL CONDOMINIO.-** El Donatario declara que se someterá a las normas pertinentes del Régimen de Propiedad Horizontal y del Reglamento Interno del CONDOMINIO. **OCTAVA: ACEPTACION Y JURISDICCION.-** Las partes declaran que aceptan la presente escritura por estar hecha de conformidad a los mutuos intereses de sus representados. Y para el caso de presentarse controversias en virtud del presente contrato, las partes declaran expresamente que se comprometen a solucionarlas de manera voluntaria y amigable entre sí; y, en caso de no llegar a solucionarlas de manera voluntaria se someten a la jurisdicción de los Jueces Competentes de la ciudad de Manta y al trámite de conformidad con la Ley. **NOVENA. GASTOS.-** Todos los gastos que demanden la confección de esta escritura pública y su inscripción serán de cuenta de la parte compradora. **DECIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.** - Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan. **LA DE ESTILO:** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y firmeza de la Escritura que va a extender y dejar constancia que queda autorizado el adquiriente para que solicite su inscripción el Registro de la Propiedad de Manta. Minuta firmada por el señor Abogado JORGE GUANOLUISA G., matrícula número 13-1992-33 del Foro de



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

Abogados de Manabí. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente Escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el Notario, se ratifican en su contenido, y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy fe.-

LOOR VALENTINA
VICTORIA VALENTINA LOOR SALTOS
C.C. # 131549155-3

[Signature]
ELIZABETH MARGARITA LUCAS MACIAS
C.C.# 130990452-0

[Signature]
AB. FRANCISCO RAMON MUÑOZ DELGADO
NOTARIO PUBLICO PRIMERO SUPLENTE DEL CANTON MANTA

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE **PRIMER** TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE EL NOTARIO. - ESC N°. 2023-13-08-001-P.01906.

[Signature]
Ab. Francisco Ramón Muñoz Delgado
NOTARIO PRIMERO DE MANTA (SUPLENTE)



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

