

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: 95

Número de Repertorio: 163

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

1.- Con fecha ocho de Enero 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 95 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1301643571	YONT VERA ANGELA LEONOR	COMPRADOR
1304670183	UTRERAS DIAZ FANNY	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1160103080	36584	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1160103017	36561	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: domingo, 08 enero 2023

Fecha generación: lunes, 09 enero 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 8 2 8 1 7 7 Z D C R M J





Factura: 001-002-000075885



20221308001P03865



NOTARIO(A) SUPLENTE FRANCISCO RAMON MUÑOZ DELGADO

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308001P03865						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE DICIEMBRE DEL 2022, (12:41)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	UTRERAS DIAZ FANNY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304670183	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	YONT VERA ANGELA LEONOR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301643571	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	70489.00						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308001P03865
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE DICIEMBRE DEL 2022, (12:41)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/valldar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) SUPLENTE FRANCISCO RAMON MUÑOZ DELGADO

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

AP: 09706-DP13-2022-SB

2022	13	08	001
------	----	----	-----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

QUE OTORGA:

FANNY UTRERAS DIAZ.

A FAVOR DE:

ANGELA LEONOR YONT VERA.

CUANTIA USD \$ 70.489,43

DI 2 COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes treinta de diciembre del año dos mil veintidós, ante mí, **ABOGADO FRANCISCO RAMON MUÑOZ DELGADO**, Notario Público Primero Suplente del cantón Manta, según Acción de Personal Número **09706-DP13-2022-SB**, emitida por la Función Judicial Dirección Provincial de Manabí, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de **"VENDEDORA"**, por sus propios derechos la señora **FANNY UTRERAS DIAZ**, de nacionalidad Ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, cuatro, seis, siete, cero, uno ocho guion tres (130467018-3), de estado civil casada, quien para contactos señala el correo electrónico armandoxavier16@gmail.com teléfono 0987870094, domiciliada en la Urbanización Villa Real de esta ciudad de Manta; y, por otra parte comparece la señora **ANGELA LEONOR YONT VERA**, de nacionalidad Ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, uno, seis, cuatro, tres, cinco siete guion uno (130164357-1), de estado civil viuda, quien para contactos señala el correo electrónico angelayont@hotmail.com, teléfono 0969304891, domiciliada en la Urbanización Manta 2000, Mz 14 Lote 06 de esta ciudad de Manta a quien llamaremos más adelante para esta clase de contratos como **"LA COMPRADORA"**, a quienes de conocer doy fe al haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificado de votación de las últimas elecciones cuyas copias agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario y autorizándome de conformidad con el artículo

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



setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de La Identidad y datos Civiles, a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación y cedulaación, a través del convenio suscrito con esta Notaria, advertidos 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 de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue:

SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de **COMPRAVENTA** al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Intervienen, otorgan y suscriben la presente escritura por una parte, en calidad de **"VENDEDORA"**, por sus propios y personales derechos la señora **FANNY UTRERAS DIAZ**, de nacionalidad Ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, cuatro, seis, siete, cero, uno ocho guion tres, (130467018-3), de estado civil casada, mayor de edad, hábil y capaz para contratar y obligarse, y; por otra parte comparece por sus propios derechos la señora **ANGELA LEONOR YONT VERA**, de nacionalidad Ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, uno, cuatro, seis, cuatro, tres, cinco, siete guion uno, (130164357-1), de estado civil viuda, mayor de edad, a quien llamaremos más adelante para esta clase de contratos como **"LA COMPRADORA"**. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, y con capacidad legal suficiente cual en derecho se requiere para contratar y obligarse. **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** Con fecha jueves 14 de noviembre del año dos mil trece, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta la escritura de Compraventa otorgada por la señora **AMNUSKA KOYITO VELIZ INTRIAGO**, de estado civil divorciada, a favor de la señora **FANNY UTRERAS DIAZ**, en su estado civil de **soltera**, escritura celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta, el viernes 25 de octubre del año 2013, por medio de la cual La Compradora, adquiere unos bienes inmuebles ubicados en el edificio "EL NAVEGANTE" de la ciudad y cantón Manta, provincia de Manabí, inmuebles singularizados de la siguiente manera: **A).- DEPARTAMENTO # 504:** Departamento que tiene los siguientes ambientes: Terraza, sala, comedor, cocina, 1 dormitorio master, 1 dormitorio, baño, baño social: circunscrito dentro de

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



los siguientes Linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa del piso 5. ABAJO: Losa techo de piso 3. NORTE: Partiendo de la esquina Oeste hacia el Este con 1.41 metros y colinda con espacio libre, continua con giro de 90° al Norte con 1.98 metros, giro de 90° al Este con 4.60 metros y colinda con área común, giro de 90° al Sur con 1.38 metros y finalmente giro de 90° al Este con 1.30 metros, hasta llegar al ascensor. SUR: Partiendo de la esquina Oeste hacia el Este, con frente a la calle con 0.85 metros y continua con línea curva de 6.61 metros. ESTE: Colinda con ascensor, escaleras y espacio libre en una longitud de 10.58 metros. OESTE: Colinda con espacio libre con 9.16 metros. El Departamento No. 504. Tiene un Área Neta. M2. 80,00. Alícuota % 1,215 Área de Terreno M2. 19,54. Área Común M2 45,51 Área total. 125,51. **Y B).- ESTACIONAMIENTO # 37:** El mismo que tiene los siguientes linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa planta baja del edificio. ABAJO: Losa del segundo piso de parqueo. NORTE: Lindera con 4.90 m y estacionamiento No. 38. SUR: Lindera con 4.90 m y estacionamiento No. 36. ESTE: Lindera con 2.62 m y pared exterior. OESTE: Lindera con 2.62 m y área común (circulación vehicular). El Estacionamiento No. 37. Tiene un Área Neta. M2. 12,84. Alícuota % 0,195 Área de Terreno M2. 3,14. Área Común M2 7,30 Área total. 20,14. **TERCERA.- COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO # 504 Y ESTACIONAMIENTO # 37 DEL EDIFICIO "EL NAVEGANTE":** En base a los antecedentes expuestos, "LA PARTE VENDEDORA" señora **FANNY UTRERAS DÍAZ**, mediante el presente instrumento de manera libre y voluntaria proceden a dar en venta real y enajenación perpetua a favor de LA PARTE COMPRADORA señora **ANGELA LEONOR YONT VERA**, EL DEPARTAMENTO # 504 Y EL ESTACIONAMIENTO # 37 DEL EDIFICIO "EL NAVEGANTE", el mismo que se encuentra ubicado en la Urbanización Umiña II de la parroquia y cantón Manta, **DEPARTAMENTO # 504:** Departamento que tiene los siguientes ambientes: Terraza, sala, comedor, cocina, 1 dormitorio master, 1 dormitorio, baño, baño social: circunscrito dentro de los siguientes Linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa del piso 5. ABAJO: Losa techo de piso 3. NORTE: Partiendo de la esquina Oeste hacia el Este con 1.41 metros y colinda con espacio libre, continua con giro de 90° al Norte con 1.98 metros, giro de 90° al Este con 4.60 metros y colinda con área común, giro de 90° al Sur con 1.38 metros y finalmente giro de 90° al Este con 1.30 metros, hasta llegar al ascensor. SUR: Partiendo de la esquina Oeste hacia el Este, con frente a la calle con 0.85 metros y continua con línea

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

curva de 6.61 metros. ESTE: Colinda con ascensor, escaleras y espacio libre en una longitud de 10.58 metros. OESTE: Colinda con espacio libre con 9.16 metros. El Departamento No. 504. Tiene un Área Neta. M2. 80,00. Alícuota % 1,215 Área de Terreno M2. 19,54. Área Común M2 45,51 Área total. 125,51. **Y ESTACIONAMIENTO # 37:** El mismo que tiene los siguientes linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa planta baja del edificio. ABAJO: Losa del segundo piso de parqueo. NORTE: Lindera con 4.90 m y estacionamiento No. 38. SUR: Lindera con 4.90 m y estacionamiento No. 36. ESTE: Lindera con 2.62 m y pared exterior. OESTE: Lindera con 2.62 m y área común (circulación vehicular). El Estacionamiento No. 37. Tiene un Área Neta. M2. 12,84. Alícuota % 0,195 Área de Terreno M2. 3,14. Área Común M2 7,30 Área total. 20,14. La compraventa se la hace con sus entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas a él anexas, usos y costumbres legales. **CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor de la presente compraventa se le fija en la suma de **\$ 70.489,43 DÓLARES US.**, correspondiente al avalúo comercial municipal emitido por el GAD-MANTA. Y que "LA VENDEDORA", acepta y reconoce que ha recibido la cantidad de dinero antes enunciada en CHEQUE DE EMERGENCIA AA-336227 DEL BANCO GUAYAQUIL, razón por la cual no tienen nada que reclamar por dicho concepto a la parte Compradora ni muchos menos por lesión enorme. **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.** - La venta de este bien inmueble se la hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los vendedores, se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley.- **SEXTA: SOMETIMIENTO AL REGIMEN DEL CONDOMINIO.-** La compradora declara que se someterá a las normas pertinentes del Régimen de Propiedad Horizontal y del Reglamento Interno del Condominio. **SEPTIMA: DECLARACION DE LA COMPRADORA DE LICITUD DE FONDOS.-** La Compradora declara que los valores que utilizará para la compra del bien inmueble, que adquiere por intermedio de este instrumento no proviene de fondos obtenidos en forma ilegítima vinculados con negocios, de lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia la Compradora eximen a los Vendedores de toda responsabilidad aún

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CREDULACIÓN



N. 130467018-3

CÉDULA DE
CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
**UTRERAS DIAZ
 FANNY**
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SUCRE
BAHIA DE CARAQUEZ
 FECHA DE NACIMIENTO: 1965-07-18
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: MUJER
 ESTADO CIVIL: CASADO
 JOSE GARY
 SALDARRIAGA CEDEÑO



INSTITUCIÓN: SUPERIOR
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: LICENCIADA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE:
UTRERAS BOLIVAR GONZALO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE:
DIAZ BALDEON CLARA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN:
**MANTA
 2018-07-18**

FECHA DE EXPIRACIÓN:
2028-07-18



Fanny Utreras

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



PROVINCIA: **MANABI**
 CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**
 CANTÓN: **MANTA**
 PARROQUIA: **MANTA**
 ZONA: **1**
 JUNTA No. **0079 FEMENINO**

N. 19523999
 DISEÑO
 C.C.N. 1304670183

UTRERAS DIAZ FANNY

CITADANANO

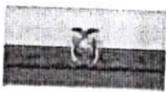
ESTE DOCUMENTO HA SIDO DEVUELTO EN ORIGINAL Y COPIA AL INTERESADO EN...

[Signature]

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

Manta, a **30 DIC 2022**

[Signature]
 Ab. Francisco Ramón Muñoz Delgado
 NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA (SUPERIOR)



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1304670183

Nombres del ciudadano: UTRERAS DIAZ FANNY

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/SUCRE/BAHIA DE CARAQUEZ

Fecha de nacimiento: 18 DE JULIO DE 1965

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SALDARRIAGA CEDEÑO JOSE GARY

Fecha de Matrimonio: 18 DE JULIO DE 2018

Datos del Padre: UTRERAS BOLIVAR GONZALO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: DIAZ BALDEON CLARA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE JULIO DE 2018

Condición de donante: DONANTE SOLO ÓRGANOS

Información certificada a la fecha: 30 DE DICIEMBRE DE 2022

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



Fanny Utreras

N° de certificado: 228-811-45476



228-811-45476

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



CEDULA DE IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CENSALCENSO

CONDICIÓN CIUDADANÍA



APELLIDOS

YONT

VERA

NOMBRES

ANGELA LEONOR

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

30 MAY 1983

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI MANTA

MANTA

FIRMA DEL TITULAR

Angela Yont

NUL1301643571

SEXO

MUJER

Nº. DOCUMENTO

045330239

FECHA DE VENCIMIENTO

07 DIC 2022

NAT/CAN

746383



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

YONT ADAN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

VERA ANGELA

ESTADO CIVIL

VIUDO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE

SOLER FERRANDEZ CARLOS

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MANTA 07 DIC 2022



I<ECU0453302399<<<<<<1301643571
5305308F3212079ECU<NO<DONANTE4
YONT<VERA<<ANGELA<LEONOR<<<<<<

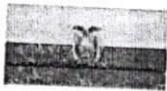
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

certificación de documentos exhibidos en originales
y devuelto al interesado en *01*

hojas útiles. 30 DIC 2022

Manta, a.....

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



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1301643571

Nombres del ciudadano: YONT VERA ANGELA LEONOR

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 30 DE MAYO DE 1953

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: VIUDO

Cónyuge: SOLER FERRANDEZ CARLOS

Datos del Padre: YONT ADAN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: VERA ANGELA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE DICIEMBRE DE 2022

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 30 DE DICIEMBRE DE 2022

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



Angela Yont

N° de certificado: 220-811-45499



220-811-45499

J. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



PROPIEDAD HORIZONTAL
0018-2010

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ing. Jaime Estrada Bonilla



Petición:

Mediante comunicación ingresada al Despacho el 25 de Febrero de 2010, signado con número de trámite No. 1909, suscrito por el Ing. César Delgado Otero, Gerente de El Navegante, en la que solicita a la Alcaldía de Manta la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "El Navegante".

Análisis Técnico

Trigo del análisis correspondiente por parte de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano; a través del informe No. 094-CFR-BGZ, de Noviembre 30 de 2010, que contiene el criterio presentado por el Área de Control Urbano avalado mediante oficio No. 700-DPUM-TAV P.H # 022 presentado por el Arq. Teodoro Andrade, Director de Planeamiento Urbano; que indica la factibilidad de Declarar al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "El Navegante", ubicado en la Urbanización Umña II, Avenida 3, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1160103000, de propiedad de la COMPAÑIA INDELSOT S.A.

Resolución

En base al informe técnico presentado por el Área de Control Urbano mediante oficio No. 094-CFR-BGZ, de Noviembre 30 de 2010; y, avalado por el Arq. Teodoro Andrade, Director de Planeamiento Urbano mediante oficio No. 700-DPUM-TAV P.H. # 22, ingresado al Despacho de la Alcaldía el 7 de diciembre de 2010; y, de conformidad a lo prescrito en la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; *"Hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "El Navegante", ubicado en la Urbanización Umña II, Avenida 3, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1160103000, de propiedad de la Compañía INDELSOT S.A.*

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad, para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Diciembre 7 de 2010



Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
certificación de documentos exhibidos en originales
y devuelto al interesado en 01
fojas útiles.
Manta, a..... 30.DIC. 2010.....
1
Ab. Francisco Ramón Muñoz Delgado
NOTARIO PRIMERO DE MANTA (SUPLENTE)



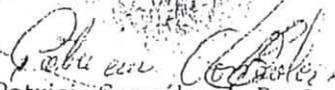
PROPIEDAD HORIZONTAL
0018-2010

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ing. Jaime Estrada Bonilla

Con fecha de Diciembre 7 de 2010, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jaime Estrada Bonilla, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe técnico presentado por el Area de Control Urbano mediante oficio No. 094-CFR-BGZ, de Noviembre 30 de 2010; y, avalado por el Arq. Teodoro Andrade, Director de Planeamiento Urbano mediante oficio No. 700-DPUM-TAV P.H. # 22, ingresado al Despacho de la Alcaldía el 7 de diciembre de 2010; procedió a incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio denominado "EL NAVEGANTE", ubicado en la Urbanización Umña II, Avenida 3, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1160103000, de propiedad de la Compañía INDELSOT S.A.

Manta, Diciembre 7 de 2010


Patricia González de Parra
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO EL NAVEGANTE

PREÁMBULO

El edificio EL NAVEGANTE se encuentra ubicado en la urbanización Umiña II, en la Avenida 3 y frente al mar, sector catastral Municipal 124, en la Parroquia Manta, Cantón Manta, Provincia Manabí, lugar que se fija como domicilio de dicho edificio.

El edificio el Navegante tiene: 2 subniveles para parqueos y bodegas, planta baja que incluye áreas comunes y 1 Departamento, 10 pisos de departamentos tipo, Pent-house, terraza en cubierta sobre el Pent-house, áreas comunes y terreno.

CAPITULO PRIMERO:

DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

ARTICULO PRIMERO: el presente Reglamento Interno del Edificio EL NAVEGANTE se formula de acuerdo con el siguiente ordenamiento:

- La Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento
- El artículo 915 del Código Civil;
- Las Ordenanzas correspondientes;
- La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.

A los tres primeros ordenamientos que sirven de base o fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también indistintamente, de aquí en adelante como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

ARTICULO SEGUNDO: Este reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal del edificio y su cumplimiento es obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes a cualquier título, de los apartamentos y estacionamientos en que se divide "El Edificio", quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc y además personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, cliente, visitantes, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

ARTICULO TERCERO: Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros, propietarios o terceros propietarios de otros derechos reales y consecuentemente a personas, que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el



usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los apartamentos o estacionamientos en que se ha dividido el edificio, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS BIENES INDIVIDUALES Y COMUNES

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES INDIVIDUALES.- Son bienes individuales los diversos departamentos, estacionamientos y bodegas que conforman el edificio, mismos que constan de los correspondientes títulos de dominio de cada propietario debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en los cuales se determinan la alcuota y área útil.

Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un bien de otro de distinto dueño, las que separan un bien de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ducto de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

En los planos del edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio; distribución de las plantas en que está dividido, de los estacionamientos ubicados en el subsuelo y la de los departamentos que integran cada planta, de la piscina, gimnasio, salones y demás áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual o aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes individuales.

Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o la integridad del inmueble declarado en propiedad horizontal y que el proyecto cuente con autorización de los copropietarios a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate apruebe la respectiva solicitud y además, que se encuentre en conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

ARTICULO QUINTO: DE LOS BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes del edificio, todo aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los departamentos y partes del edificio que no tiene carácter de bienes individuales, los cuales se encuentran al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, unitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Los bienes comunes:

- El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio, área de estacionamiento, con inclusión de espacios destinados a retiros.
- b. Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso es un bien común y en ningún caso podrá ser usado para otro fin específico que aquel para el que fue concebido.
 - c. Recepción y sala de estar.- Esta área está prevista para el tránsito y descanso de los copropietarios y sus invitados; su mobiliario y decoración son de propiedad común.
 - d. La terraza común.- Todo copropietario tiene acceso a disfrutar de la terraza de uso común, dándole el uso de esparcimiento o recreación visual. Para ingresar a la misma deberá solicitar las llaves al administrador, y tomar las precauciones necesarias a fin de evitar accidentes, los que en caso de producirse serán de exclusiva responsabilidad del solicitantes.
 - e. Piscina.- Esta concebida para beneficio exclusivo de los propietarios y sus invitados. Todos los usuarios deberán regirse a los horarios establecidos para su utilización y corresponde a cada uno tomar las precauciones necesarias para evitar accidentes; los niños siempre deben estar acompañados de un adulto, responsable de su seguridad; se mantendrán alejados los recipientes de vidrio de la zona demarcada. Queda prohibido consumir bebidas o alimentos dentro de la piscina.
 - f. Spa hombres y spa mujeres.- Los copropietarios y sus invitados podrán hacer uso de los spa, dentro del horario establecido para su uso.
 - g. Gimnasio.- Todos los copropietarios tendrán derecho al uso del gimnasio, para ello, deberán separar un turno, que quedará publicado en una pizarra a vista de todos los condominios. Cada usuario deberá preocuparse por dejar secos los equipos o aparatos que haya utilizado.
 - h. Sala de eventos.- Esta área está prevista para el desarrollo de sesiones de comités o para reuniones privadas de cualquiera de los copropietarios; en este último caso, deberá realizarse una reservación del espacio.
 - i. Los ascensores.- Son para el uso exclusivo de personas (10 máximo) y por ningún motivo podrá subirse por ellos equipos pesados que sobrepasen los 700 Kg, que es la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura, cemento, piedra, arena, madera, etc.
 - j. Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.) y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
 - k. El cuarto de transformadores, sala de máquinas de ascensores, cuarto de bombas, paneles de medidores eléctricos y de telefonía.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la personas que él delegue.
 - l. Cisterna: Existe una cisterna general en el subsuelo, a partir de la cual se bombeará a todos los departamentos; para detallar el consumo de agua, a la entrada de cada departamentos se instalará un medidor de agua y una vez establecido el valor, éste se pagará al administrador junto con el pago de alicuotas por otros servicios.



A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes individuales.

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes individuales, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada departamento, estacionamiento o bodega representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado las veces que sea necesario, como consecuencia de circunstancias eventuales. Dicho reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

ARTICULO SEXTO. USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños.

Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los mismos.

ARTICULO SÉPTIMO. REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.- Los bienes comunes de los copropietarios están sujetos al siguiente régimen:

- a. Los bienes Comunes Básicos o Esenciales son todos aquellos indispensables para la subsistencia de la copropiedad, como el terreno, los cimientos, estructura, techado, fachada, instalaciones para servicios de electricidad, agua, teléfonos, con sus respectivas redes, etc. esta enumeración no es de ninguna manera taxativa.
- b. Los bienes Comunes Necesarios son todos aquellos que sirven para el mejor desenvolvimiento del edificio tales como los equipos para seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicio del edificio o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo.

ARTICULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE USO RESERVATIVO:

Los propietarios de los departamentos, no podrán darle a éstos otro uso que no sea el de vivienda. De la misma manera, los estacionamientos no serán utilizados como depósitos de lavandería de vehículos.

La violación de esta disposición podrá ser sancionada en la forma prevista en el presente reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que reinicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el incumplimiento y responda las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicha junta en las disposiciones de Ley de Propiedad Horizontal, concordante con el Código civil y se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

ARTICULO NOVENO - DE LA RESPONSABILIDAD.- El propietario de cada departamento, suite o local comercial del Edificio será personal y pecuniariamente

- a. El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio, área de estacionamiento, con inclusión de espacios destinados a retiros.
- b. Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso es un bien común y en ningún caso podrá ser usado para otro fin específico que aquel para el que fue concebido.
- c. Recepción y sala de estar.- Esta área está prevista para el tránsito y descanso de los copropietarios y sus invitados; su mobiliario y decoración son de propiedad común.
- d. La terraza común.- Todo copropietario tiene acceso a disfrutar de la terraza de uso común, dándole el uso de esparcimiento o recreación visual. Para ingresar a la misma deberá solicitar las llaves al administrador, y tomar las precauciones necesarias a fin de evitar accidentes, los que en caso de producirse serán de exclusiva responsabilidad del solicitantes.
- e. Piscina.- Esta concebida para beneficio exclusivo de los propietarios y sus invitados. Todos los usuarios deberán registrarse a los horarios establecidos para su utilización y corresponde a cada uno tomar las precauciones necesarias para evitar accidentes: los niños siempre deben estar acompañados de un adulto, responsable de su seguridad; se mantendrán alejados los recipientes de vidrio de la zona demarcada. Queda prohibido consumir bebidas o alimentos dentro de la piscina.
- f. Spa hombres y spa mujeres.- Los copropietarios y sus invitados podrán hacer uso de los spa, dentro del horario establecido para su uso.
- g. Gimnasio.- Todos los copropietarios tendrán derecho al uso del gimnasio, para ello, deberán separar un turno, que quedará publicado en una pizarra a vista de todos los condominios. Cada usuario deberá preocuparse por dejar secos los equipos o aparatos que haya utilizado.
- h. Sala de eventos.- Esta área está prevista para el desarrollo de sesiones de comités o para reuniones privadas de cualquiera de los copropietarios; en este último caso, deberá realizarse una reservación del espacio.
- i. Los ascensores.- Son para el uso exclusivo de personas (10 máximo) y por ningún motivo podrá subirse por ellos equipos pesados que sobrepasen los 700 Kg, que es la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura, cemento, piedra, arena, madera, etc.
- j. Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.) y su limpieza y mantenimiento serán de exclusividad responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
- k. El cuarto de transformadores, sala de máquinas de ascensores, cuarto de bombas, paneles de medidores eléctricos y de telefonía.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la personas que él delegue.
- l. Cisterna: Existe una cisterna general en el subsuelo, a partir de la cual se bombeará a todos los departamentos; para detallar el consumo de agua, a la entrada de cada departamentos se instalará un medidor de agua y una vez establecido el valor, éste se pagará al administrador junto con el pago de alcuotas por otros servicios.



A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes individuales.

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes individuales, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada departamento, estacionamiento o bodega representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado las veces que sea necesario, como consecuencia de circunstancias eventuales. Dicho reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

ARTICULO SEXTO. USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños.

Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los mismos.

ARTICULO SÉPTIMO. REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.- Los bienes comunes de los copropietarios están sujetos al siguiente régimen:

- a. Los bienes Comunes Básicos o Esenciales son todos aquellos indispensables para la subsistencia de la copropiedad, como el terreno, los cimientos, estructura, techado, fachada, instalaciones para servicios de electricidad, agua, teléfonos, con sus respectivas redes, etc. esta enumeración no es de ninguna manera taxativa.
- b. Los bienes Comunes Necesarios son todos aquellos que sirven para el mejor desenvolvimiento del edificio tales como los equipos para seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicio del edificio o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo.

ARTICULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE USO EXCLUSIVO:

Los propietarios de los departamentos, no podrán darle a éstos otro uso que no sea el de vivienda. De la misma manera, los estacionamientos no serán utilizados como depósitos de lavandería de vehículos.

La violación de esta disposición podrá ser sancionada en la forma prevista en el presente reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que reinicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el incumplimiento y responda las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto en las disposiciones de Ley de Propiedad Horizontal, concordante con el Código civil y se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

ARTICULO NOVENO - DE LA RESPONSABILIDAD.- El propietario de cada departamento, suite o local comercial del Edificio será personal y pecuniariamente

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- DEBERES DE LA ASAMBLEA.-
Corresponde a la Asamblea:

- a. Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales con sus respectivos suplentes, para que conformen la Junta Administrativa, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente, continuando en sus funciones hasta ser debidamente reemplazados.

En caso de que el copropietario sea una persona jurídica y quisiera considerárselo como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá que ha sido elegido al designar a su representante legal como vocal de dicha junta.

- b. Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
c. Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación y mejoras voluntarias.
d. Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio con una mayoría de votos que represente más del 50% del valor total de las alcúctas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
e. Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime necesario.
f. Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente más del 75% de las alcúctas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
g. Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.
h. Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, Ordenanzas y en este Reglamento a otro de los órganos de la Administración y decidir sobre cualquier asunto que haya sido planteado por dichos órganos de administración a la consideración de la Asamblea.
i. Delegar una o más de sus atribuciones a la Junta Administrativa para lo cual se requerirá siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alcúctas del Edificio.
j. Sanciona a los copropietarios que infringieran la ley de propiedad horizontal o el presente reglamento interno en los casos en que sea de su competencia.
k. Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a los reglamentos, o no resultasen convenientes para los intereses del edificio.

DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

ARTICULO VIGÉSIMA SEGUNDO - COMPOSICIÓN.- La Junta Administrativa estará formada por cinco miembros, con derecho a voz y voto. El Administrador, quien hará las veces de Secretario en las Juntas Administrativas, podrá concurrir con voz pero sin voto.

Los suplentes actuarán solo en caso de falta o ausencia de los Principales. El Asesor Jurídico de la Junta Administrativa podrá asistir a las sesiones cuando fuese convocado, tendrá voz pero no voto.

ARTICULO VIGESIMÓ TERCERO - DE LOS FUNCIONARIOS. La Junta designará de entre sus miembros a un Presidente y a un Vicepresidente. Al Presidente le



corresponderá dirigir las sesiones y el Administrado actuará en la Secretaría de la misma. En caso de falta del Presidente le subrogará el Vicepresidente y en falta del Secretario lo subrogará la persona designada por dicho organismo, con carácter de ocasional.

Las subrogaciones no previstas en este Reglamento, las resolverá la Junta Administrativa.

Las demás facultades y deberes del Presidente, Vicepresidente y Administrador o Secretario, se consignarán en el Reglamento o Reglamentos respectivos que el efecto se expidan o serán objeto de resoluciones que adopten la Junta administrativa.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO - DE LAS SESIONES. La Junta Administrativa se reunirá extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan y, por lo menos, en forma ordinaria, una vez cada sesenta días.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO - QUORUM. Para que se entienda legalmente instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO - CONVOCATORIA. Para las sesiones ordinarias a los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario o el Administrador, con por lo menos ocho días de anticipación y para las extraordinarias, los convocará igualmente cualquiera de ellos, con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá prefijarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo serán en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO - ATRIBUCIONES. La Junta Administrativa se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órganos consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente:

- l. Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- m. Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de carácter urgente o importante que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden privativo de la Junta; pero, ésta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular.
- n. Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios y emolumentos, respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietario y hará las veces de Secretario en la Junta.
- o. Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatorio; y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima.
- p. Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea.
- q. Autoriza o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este Reglamento.
- r. Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de copropietarios y, en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del

Edificio, intervenir como delegado de la Asamblea, en su representación, sin limitación alguna.

- s. Autorizar los contratos que fuere a celebrar el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.
- t. Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc. cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos.
- u. Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o fuere menester su sustitución.
- v. Autorizar los traslados de fondos de uno u otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario.
- w. Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes.
- x. Intervenir en los conflictos que ocurren entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- y. Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- z. Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Edificio en las ocasiones circunstancias que estime convenientes.
- aa. Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Edificio.
- bb. Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el edificio.
- cc. Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido.
- dd. Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios; e, instituir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.
- ee. Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Edificio así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del mismo y también para la utilización de los bienes comunes.
- ff. Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones o de conformidad con este reglamentos o los que expidiere la Asamblea.



DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO - DESIGNACIÓN.- El Administrador será designado por la Junta Administrativa.

Corresponde a la Junta Administrativa, a través de su Presidente la suscripción del correspondiente poder para que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo: periodo de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes y atribuciones del Administrador, a más de los señalados en este reglamento.

El Presidente de la Junta Administrativa podrá asumir provisionalmente las funciones de administrador en caso de falta o impedimento de éste, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.



ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO – FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR. No obstante lo dicho, se establecen como funciones y atribuciones del Administrador:

- a. Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio El Navegante, en todo cuanto se relacione 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 en conformidad con las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la asamblea y/o la Junta.
- b. Comparecer a juicio, por delegación de la Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- c. Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
- d. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa.
- e. Convocar a las sesiones de Asamblea de Copropietarios y Junta Administrativa y asistir a ellas.
- f. Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrase impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g. Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas:
- h. Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
- i. Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobados por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j. Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios.
- k. Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
- l. Controlar a la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Edificio, ya sea ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta.
- m. Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad: realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación e integridad del edificio, controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática para cuidar la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Edificio.
- n. Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro General Obligatorio.
- o. Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Edificio como sitio habitual para sus reuniones.

- conservar en arca los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- q. Conservar copia certificada de la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio El Navegante, de la Escritura Pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
 - r. Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores, anticrético y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas.
 - s. Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le correspondan dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa.



CAPÍTULO 4

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO TRIGÉSIMO -- DERECHOS. Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley Ordenanza de Propiedad Horizontal, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento. Tales como:

- a. Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b. El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- c. Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- d. Concurrir a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- e. En caso de remate de algún bien y habiendo dos o más posturas iguales, tendrán derecho de preferencia los condominios del edificio.
- f. Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza u otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudase o que fijase la Asamblea de Copropietarios, la Junta Administrativa o el Administrador; encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendidos sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, si sustituirá al copropietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal y al presente Reglamento Interno.



ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO - OBLIGACIONES Y DEBERES.-. Los copropietarios están sujetos a los deberes y obligaciones contenidos en las normas de este Reglamento y, en especial, a:

Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera:

Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios.

En los contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá hacer contar que el adquirente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomadas por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicará, por escrito, al Administrador, sobre el particular.

Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarios y extraordinarios necesario para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará ser satisfecha dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;

Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, piscina, áreas de estacionamiento, ascensores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;

Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto y en el horario señalado, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerrada.

El copropietario, arrendatario, anticrético o cualquier personas que use o goce un departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.

Conservar el interior de sus departamentos en perfecto estado de aseo. Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus departamentos y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del edificio.

Afrontar, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del edificio

Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Administrativa.

Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración.

En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su departamento, en concordancia con lo dispuesto en los Artículo Cuadragésimo y Cuadragésimo segundo del presente Reglamento.

Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Registro que debe llevar el Administrador.

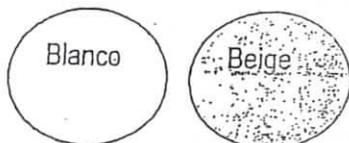
Los dueños de departamentos con terrazas asignadas a su uso específico están obligados al mantenimiento y limpieza de las mismas por cuenta propia y en general, a las demás obligaciones expuestas anteriormente

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO - PROHIBICIONES. Se prohíbe determinantemente a los copropietarios.

- a. Usar los bienes comunes o sus bienes individuales para fines distintos de los autorizados por la Junta Administrativa o usuarios con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y/o arrendatario o la seguridad del edificio;
- b. Utilizar las áreas comunes del Edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellas mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.
- c. Ejercer en los departamentos actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás;
- d. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del edificio;
- e. Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique que los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable;
- f. 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 este edificio;
- g. Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios;
- h. Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el edificio o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes o instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- i. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- j. Por seguridad de los habitantes del Edificio, está prohibido la instalación de artefactos que consuman gas sin la autorización expresa y escrita del administrador, quien será solidariamente responsable con quien infrinja este reglamento por los accidentes que ocurrieran.
- k. Introducir y mantener animales dentro de los departamentos. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio;
- l. Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como una extensión de sus bienes exclusivos o utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo o para el desarrollo de actividades ajenas a aquellas para las que fueron concebidas y que interfirieran con el tránsito normal de las personas. El administrador esta facultado para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.



- m. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento, el número de identificación del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
- n. Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terraza y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- o. Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio; pueden colocarse cortinas de tela, plásticas o de otros materiales disponibles en el mercado, siempre que su color se encuentre entre los dos tonos especificados en las siguientes muestras:



- p. Solo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los apartamentos, suites o locales particulares no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Edificio
 - q. Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su departamento; utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Edificio.
- Se prohíben el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido y las reuniones sociales dentro del área de estacionamiento; igualmente, queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de la zona;
- En caso de producirse un accidente entre dos o más vehículos en el área de estacionamiento, el causante resarcirá el daño con el pago de la respectiva reparación al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso, los accidentes que se produjesen serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, deberán atenerse a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.
- r. Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del edificio o comodidad de los demás copropietarios;
 - t. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
 - u. Arrojar basura o cualquier desperdicio en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Edificio o dejar cestos de basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto. La Administración regulará la forma y oportunidad que se efectuará el servicio de recolección de basura en el Edificio, siendo obligatorio observar sus disposiciones
 - v. Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables
 - w. Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.

- Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes del Edificio.
- y. Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalado por la Administración en las zonas internas y externas del Edificio.
- z. Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno.



CAPITULO QUINTO DEL REGIMEN ECONOMICO

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO - DE LOS FONDOS. Los fondos de copropiedad proviene de las siguientes fuentes:

- a. De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesario de la copropiedad
- b. De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios.
- c. De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa sean destinados a un fin lucrativo;
- d. De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad;
- e. De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f. Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.

ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO - MANEJO DE LOS FONDOS.- Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta Administrativa designada por ésta. Sin embargo, la Junta podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.

CAPITULO SEXTO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO.- DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN. La Junta Administrativa presentará anualmente para el estudio y la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las cuotas de cada propietario.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO - FONDO COMUN DE RESERVA. Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas a



establecerse en la primera Asamblea de Copropietarios. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario infractor. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO - SEGURO OBLIGATORIO.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, la Administración, de manera obligatoria, contará y mantendrá vigente el seguro contra incendio del Edificio.

ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO - DE LA RESPONSABILIDAD.- La Junta Administrativa y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea de copropietarios.

CAPITULO SÉPTIMO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO - COBRO DE VALORES.- El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se harán en juicio ejecutivo y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares invitados, arrendatario, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades exclusivas.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO - APELACIONES.- Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación solo podrá internarse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo o resolución, en caso de ausencia del copropietario, dentro del departamento.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO - LOS TRIBUTOS.- Por cada departamento serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratara de predios aislados divisibles.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO - DOMICILIO.- Todos los propietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, el departamento dentro del edificio EL NAVEGANTE de la ciudad de Manta.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO - ARBITRAJE.- En caso de controversia o diferencia derivada de este contrato o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador y el Reglamento para

funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta. La sede será Manta y el español, el idioma del proceso.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de árbitros del Centro de Arbitraje o de no lograr un consenso, será nombrado por el director de dicho Centro.



ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO - REPRESENTACIÓN LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejercerá conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legitimarán su personería con las copias certificadas de la parte pertinente del Acta en que fueron elegidos.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO QUINTO - MANDATO.- Se establece en forma expresa que, a pesar de la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relaciones con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sobre ellas las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del código Civil y de Procedimiento Civil.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEXTO - COBRO DE CONTRIBUCIONES Y CUOTAS.- Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el copropietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés por mora permitido por la ley, vigente a la fecha de pago o de la obligación, sobre el monto principal de éstas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 13, en concordancia con el Art. 6 del respectivo Reglamento. La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mayoría simple de los asistentes a dicha sesión.

DEFINICIÓN DE TERMINOS:

1.1. AREA DE TERRENO:

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

1.2. AREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo la piscina y las terrazas accesibles.

1.3. AREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como: Salón de eventos, pasillos, escaleras, ascensores, ductos, piscinas, gimnasio, terrazas, etc.



1.4. AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles (estacionamientos, bodegas y departamentos), misma que debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios a los estacionamientos, bodegas y departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada estacionamiento, bodegas, o departamento.

1.5. ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción vendible, correspondiente a cada estacionamiento, bodega, local comercial o departamento. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad o 100%.

1.6. CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

1. El terreno en que se encuentra implantado el edificio, con inclusión de los espacios destinados a retiros, jardines, piscina, baños, vestuarios, gimnasio, lobby, salones y bar.
2. El ingreso principal, las escaleras y el ascensor.
3. La estructura o elementos resistentes del edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones.
6. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
8. El sistema de dotación de agua potable y los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
9. El sistema contra incendios y los equipos de seguridad.
10. El sistema eléctrico y las acometidas generales de teléfono y de TV cable.
11. Equipos e instalaciones de áreas comunes tales como - pero no limitados a generador, equipos de ventilación, filtros, sumideros, rejillas entre otros.
12. Mobiliarios y accesorios de decoración de áreas comunes.
13. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7. CUOTA DE TERRENO:

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

1.8. VALOR DEL LOCAL:

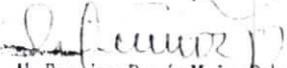
representa el costo total de cada estacionamiento, bodega o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de los mismos y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Existe un solo valor que es referencial para promoción y venta de cada estacionamiento, bodega, o departamento que componen el edificio.

Manta, 11 de Febrero del 2010.




Ing. Edgar Cevallos Ponce.
C.I. 130469066-0
Reg. Prof. N° 01-1237

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es compulsada de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en.....1.....fojas finies
Manta, a.....30 DIC. 2022.....

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





PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL NAVEGANTE

Dirección: Urb. Umíña 2 – Ave. 3 entre calle 1 y 2.

E-mail: edificioelnavegante@gmail.com

Ruc: 1391801341001

MANTA - ECUADOR

Manta, 30 de diciembre del 2022.

CERTIFICADO DE EXPENSAS.

Por medio de la presente, certifico que el copropietario **Fanny Utreras Díaz**, del departamento N° 504, del Edificio El Navegante está al día con sus alicuotas desde Enero del 2022 hasta diciembre del 2022, y sus alicuotas es de **\$117.66** (Ciento diecisiete con 66 /100) y su respectivo parqueadero # 37, están al día.

Sin más que referir estaré atenta a sus comentarios

ATTE:

ADMINISTRACIÓN:

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO EL NAVEGANTE
LOURDES RIVERO.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL NAVEGANTE

Dirección: Urb. Umíña 2 – Ave. 3 entre calle 1 y 2.

E-mail: edificioelnavegante@gmail.com

Ruc: 1391801341001

MANTA - ECUADOR



Manta, 30 de diciembre del 2022.

CERTIFICADO DE EXPENSAS.

Por medio de la presente, certifico que el copropietario **Fanny Utreras Díaz**, del departamento N° 504, del Edificio El Navegante está al día con sus alcuotas desde Enero del 2022 hasta diciembre del 2022, y sus alcuotas es de **\$117.66** (Ciento diecisiete con 66 /100) y su respectivo parqueadero # 37, están al día.

Sin más que referir estaré atenta a sus comentarios

ATTE:

ADMINISTRACIÓN:

PROPIEDAD HORIZONTAL
"EL NAVEGANTE"

LOURDES RIVERO.



CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA POR PREDIO

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
122935	2022/12/29 12:10	29/12/2022 12:11:00p. m.	794742	2022/12/29
CONTRIBUYENTE	UTRERAS DIAZ FANNY C.I.: 1304670183			
CLAVE CATASTRAL	011601030800000000			
UBICACION DETALLE	MANTA / UMINA 2 EDIF.EL NAVEGANTE ESTACIONAMIENTO 37			

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
CERTIFICADO DE SOLVENCIA POR PREDIO	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00 (+)SUB-TOTAL (2) \$ 3.00
		(-)Descuento \$ 0.00
		(-)Abonos Título \$ 0.00
	(+)Emisión 0.00	
	(+)Interés 0.00	
	(+)Coactiva 0.00	
		USD 3.00
	SUBTOTAL 1 3.00	SUBTOTAL 2 3.00
	FORMA DE PAGO: EFECTIVO	
	TITULO ORIGINAL	
	MENENDEZ MERO ANA MATILDE SELLO Y FIRMA DE CAJERO	





N° 122022-082558
Manta, jueves 29 diciembre 2022

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **UTRERAS DIAZ FANNY** con cédula de ciudadanía No. **1304670183**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 29 enero 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



183373XLA9YR6

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



N° 122022-082558

Manta, jueves 29 diciembre 2022

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **UTRERAS DIAZ FANNY** con cédula de ciudadanía No. **1304670183**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: domingo 29 enero 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



183373XLA9YR6

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° 032022-060984

N° ELECTRÓNICO : 217990

Fecha: 2022-03-25

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-01-03-017

Ubicado en: EDIF.EL NAVEGANTE DPTO.504

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 80 m²
Área Comunal: 45.51 m²
Área Terreno: 19.54 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1304670183	UTRERAS DIAZ-FANNY

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 14,029.72

CONSTRUCCIÓN: 51,082.54

AVALÚO TOTAL: 65,112.26

SON: SESENTA Y CINCO MIL CIENTO DOCE DÓLARES 26/100

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: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



161636VO7QQPT

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



Fecha de generación de documento: 2022-12-29 08:45:27

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

N° 032022-060989

N° ELECTRÓNICO : 217994

Fecha: 2022-03-25

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-01-03-080

Ubicado en: EDIF.EL NAVEGANTE ESTACIONAMIENTO 37

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 12.84 m²
Área Comunal: 7.3 m²
Área Terreno: 3.14 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1304670183	UTRERAS DIAZ-FANNY

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 2,254.52
CONSTRUCCIÓN: 3,122.65
AVALÚO TOTAL: 5,377.17

SON: CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES 17/100

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: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1616412DWXLNM

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



Fecha de generación de documento: 2022-12-29 08:36:42

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/104957
DE ALCABALAS

Fecha: 30/12/2022

Por: 563.92

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 30/12/2022

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: UTRERAS DIAZ FANNY

Identificación: 1304670183

Teléfono: NA

Correo:

Adquiriente-Comprador: YONT VERA ANGELA LEONOR

Identificación: 1301643571

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

VE-531864



PREDIO:

Fecha adquisición: 14/11/2013

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-16-01-03-017

65,112.26

19.54

EDIF.ELNAVEGANTEDPTO.504

70,489.43

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	704.89	352.44	0.00	352.45
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	211.47	0.00	0.00	211.47
Total=>		916.36	352.44	0.00	563.92

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			352.44
Total=>				352.44

COMPROBANTE DE PAGO
N° 485731

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-16-01-03-017	19,54	\$ 57766.42

Dirección			Año	Control	N° Título
EDIF.EL NAVEGANTE DPTO.504			2022	559964	485731

2022-01-18 15:34:59

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
UTRERAS DIAZ FANNY	1304670183

 Fecha de pago: 2022-01-14 14:31:30 - PUYA JENNIFFER
 Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS				
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+)	Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00		0.00	0.00
IMPUESTO PREDIAL	18.47		-1.85	16.62
INTERES POR MORA	0.00		0.00	0.00
MEJORAS 2012	1.34		-0.51	0.83
MEJORAS 2013	6.82		-2.59	4.23
MEJORAS 2014	7.05		-2.68	4.37
MEJORAS 2015	0.07		-0.03	0.04
MEJORAS 2016	0.48		-0.18	0.30
MEJORAS 2017	8.71		-3.31	5.40
MEJORAS 2018	15.97		-6.07	9.90
MEJORAS 2019	0.80		-0.30	0.50
MEJORAS 2020	19.17		-7.28	11.89
MEJORAS 2021	7.19		-2.73	4.46
TASA DE SEGURIDAD	13.19		0.00	13.19
TOTAL A PAGAR				\$ 71.73
VALOR PAGADO				\$ 71.13
SALDO				\$ 0.60

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT1502409842628

 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


COMPROBANTE DE PAGO

N° 485741

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-16-01-03-080	3.14	\$ 9273.52

Dirección	Año	Control	N° Título
EDIF.EL NAVEGANTE ESTACIONAMIENTO 37	2022	559987	485741

2022-01-18 15:32:04

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
UTRERAS DIAZ FANNY	1304670183

Fecha de pago: 2022-01-14 14:37:39 - PUYA JENNIFFER
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2012	0.22	-0.09	0.13
MEJORAS 2013	1.09	-0.44	0.65
MEJORAS 2014	1.13	-0.45	0.68
MEJORAS 2015	0.01	0.00	0.01
MEJORAS 2016	0.08	-0.03	0.05
MEJORAS 2017	1.40	-0.56	0.84
MEJORAS 2018	2.56	-1.02	1.54
MEJORAS 2019	0.13	-0.05	0.08
MEJORAS 2020	3.08	-1.23	1.85
MEJORAS 2021	1.15	-0.46	0.69
TASA DE SEGURIDAD	0.85	0.00	0.85
TOTAL A PAGAR			\$ 7.37
VALOR PAGADO			\$ 7.37
SALDO			\$ 0.00

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT965442706224

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

36584



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22039977
Certifico hasta el día 2022-12-29:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura: miércoles, 29 agosto 2012

Información Municipal:

Dirección del Bien: MANTA

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO No. 37: DEL EDIFICIO EL NAVEGANTE.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa planta baja del edificio. ABAJO: Losa del segundo piso de parqueo. NORTE: Lindera con 4.90 m y estacionamiento No. 38. SUR: Lindera con 4.90 m y estacionamiento No. 36. ESTE: Lindera con 2.62 m y pared exterior. OESTE: Lindera con 2.62 m y área común (circulación vehicular). El Estacionamiento No. 37. Tiene un Área Neta. M2. 12,84. Alícuota % 0,195 Área de Terreno M2. 3,14. Área Común M2 7,30 Área total. 20,14.

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2422 viernes, 18 noviembre 1994	1637	1637
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	214 viernes, 27 enero 1995	144	145
BIENES MOSTRENCOS	BIENES MOSTRENCOS	6 jueves, 13 septiembre 2007	104	128
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	3047 miércoles, 05 diciembre 2007	41057	41098
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	767 viernes, 19 junio 2009	11206	11244
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	367 miércoles, 31 marzo 2010	5760	5776
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	4 jueves, 24 febrero 2011	92	183
PLANOS	PLANOS	7 jueves, 24 febrero 2011	81	92
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	1537 martes, 23 octubre 2012	29347	29545
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	337 martes, 19 marzo 2013	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	924 martes, 19 marzo 2013	18886	18934
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y ANTICRESIS	1505 lunes, 21 octubre 2013	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3454 jueves, 14 noviembre 2013	69715	69741

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 18 noviembre 1994

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 octubre 1994

Número de Inscripción : 2422

Folio Inicial: 1637

Número de Repertorio: 5589

Folio Final : 1637

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un terreno ubicado en la Urbanización Umiña Dos del Cantón Manta, signado con el N.- tres de la Manzana A. Urbanización Umiña Dos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	VERA JOZA SONIA SOFIA	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	DELGADO CEDEÑO JULIO ABAD	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 27 enero 1995

Número de Inscripción : 214

Folio Inicial: 144

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 435

Folio Final : 145

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 diciembre 1994

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Dos terrenos los mismos que unidos perfectamente entre Sí, se encuentran ubicados en la Lotización Umiña DOS, Manzana "A", lote DOS, y forman un solo cuerpo cierto.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	DELGADO OTERO CESAR AURELIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SOTOMAYOR MARTHA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : BIENES MOSTRENCOS

[3 / 13] BIENES MOSTRENCOS

Inscrito el: jueves, 13 septiembre 2007

Número de Inscripción : 6

Folio Inicial: 104

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4418

Folio Final : 128

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 agosto 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Ubicado en la Urbanización Umiña II, Parroquia Manta de esta Ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 13] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: miércoles, 05 diciembre 2007

Número de Inscripción : 3047

Folio Inicial: 41057

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6107

Folio Final : 41098

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 octubre 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Dos lotes de terrenos ubicados en la Urbanización Umiña II de esta Ciudad de Manta, los mismos que se unifican quedando un lote.

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



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 13] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: viernes, 19 junio 2009

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 enero 2009

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Hipoteca Abierta que otorga la compañía Indelsot S.A. a favor de la Compañía Frenal S.A., la compañía Indelsot S.A. es actual y única propietaria del denominado LOTE -B ubicado en la Urbanización UMIÑA II, de la ciudad de Manta, avenida cuatro de Noviembre el mismo que le corresponde los siguientes linderos y medidas. POR EL FRENTE. (Sur) Veinticinco metros- Avenida tres de la Urbanización Umiña II. POR ATRAS. (Norte) Veinticinco metros dieciocho centímetros- playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO. (Oeste) Sesenta y tres metros setenta y ocho centímetros- terreno signado como Lote A Propiedad de la compañía INDELSOT S.A. POR EL COSTADO IZQUIERDO. (Este) Sesenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros - Ingeniero Pedro Loaiza. Medidas que dan un área de UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS. Estas medidas y linderos constan en el documento de aprobación de subdivisión otorgado por el Municipio de Manta el cual se adjunta en dicha escritura y en el que se ha creado el lote B , lote que se hipoteca en esta misma escritura, quedando un área sobrante como LOTE A con una superficie de 1.608,71m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA FRENAL S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[6 / 13] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: miércoles, 31 marzo 2010

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 marzo 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibicion.sobre terreno signado como lote A. Sobre una superficie de 1608,71 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[7 / 13] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 24 febrero 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 diciembre 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 4

Folio Inicial: 92

Número de Repertorio: 1149

Folio Final : 183

Constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio denominado El Navegante.- La Compañía Indelsot S.A. ha construido en el lote A un Edificio denominado el Navegante.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[8 / 13] PLANOS

Inscrito el: jueves, 24 febrero 2011

Número de Inscripción : 7

Folio Inicial: 81

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1150

Folio Final : 92

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 diciembre 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Constitucion de Planos denominado Edificio el Navegante.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[9 / 13] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

Inscrito el: martes, 23 octubre 2012

Número de Inscripción : 1537

Folio Inicial: 29347

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6484

Folio Final : 29545

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 agosto 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR. En la que Cancelan la Bodega N.- 20, Bodega N.- 18, Bodega N.- 13, Bodega N.- 12, Bodega N.-11, Bodega N.-10, Bodega N.-9 Bodega N.- 4, Bodega N.-14, Estacionamiento N.-4, Estacionamiento N.-11, Estacionamiento N.-12, Estacionamiento N.- 13, Estacionamiento N.- 14, Estacionamiento N.- 19, Estacionamiento N.- 26, Estacionamiento N.- 27, Estacionamiento N.- 34, Estacionamiento N.- 35, Estacionamiento N.- 36, Estacionamiento N.- 37, Estacionamiento N.- 38, Estacionamiento N.- 42, Estacionamiento N.- 43, Estacionamiento N.- 46, Subsuelo 1 Estacionamiento N.- 47, Estacionamiento N.- 54, Estacionamiento N.-55, Estacionamiento N.-56, Departamento PB-101(Planta Baja), Departamento 203, Departamento 204, Departamento 303, Departamento 401, Departamento 403, Departamento 404, Departamento 504, Departamento 601, Departamento 602, Departamento 803, Octavo planta baja Departamento 901 DEPARTAMENTO 902, Octava Planta Alta Departamento 903, Departamento 904, Departamento 1004 Departamento 1003, Departamento 1103, Departamento 1104 del Edificio El Navegante.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA
GARANTE HIPOTECARIO	COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[10 / 13] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: martes, 19 marzo 2013

Número de Inscripción : 337

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2336

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 marzo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS, de un bien Inmueble ubicado en la Urbanización UMIÑA II de la esta Ciudad de Manta. El Departamento numero Quinientos cuatro, y el Estacionamiento numero Treinta y siete, del EDIFICIO EL NAVEGANTE. de esta Ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DELBANK S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	VELIZ INTRIAGO AMNUSKA KOYITO	DIVORCIADO(A)	MANTA



Registro de : COMPRA VENTA

[11 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 19 marzo 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 marzo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, de un bien Inmueble ubicado en la Urbanización UMIÑA II de la esta Ciudad de Manta. El Departamento numero Quinientos cuatro, y el Estacionamiento numero Treinta y siete, del EDIFICIO EL NAVEGANTE. de esta Ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	VELIZ INTRIAGO AMNUSKA KOYITO	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[12 / 13] CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y ANTICRESIS

Inscrito el: lunes, 21 octubre 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 septiembre 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESISIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DELBANK S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	VELIZ INTRIAGO AMNUSKA KOYITO	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[13 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 14 noviembre 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 octubre 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Inmueble ubicado en el Edificio denominado el NAVEGANTE, de la ciudad de Manta. DEPARTAMENTO N. 504 Y ESTACIONAMIENTO N. 37.

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

Número de Inscripción : 924

Folio Inicial: 18886

Número de Repertorio: 2335

Folio Final : 18934

Número de Inscripción : 1505

Folio Inicial: 1

Número de Repertorio: 7474

Folio Final : 1

Número de Inscripción : 3454

Folio Inicial: 69715

Número de Repertorio: 7993

Folio Final : 69741

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	UTRERAS DIAZ FANNY	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	VELIZ INTRIAGO AMNUSKA KOYITO	DIVORCIADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
BIENES MOSTRENCOS	1
COMPRA VENTA	5
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	5
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	13

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

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

Emitido el 2022-12-29

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : UTRERAS DIAZ FANNY

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22039977 certifico hasta el día 2022-12-29, la Ficha Registral Número: 36584.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



Ficha Registral-Bien Inmueble

36561



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22039977
Certifico hasta el día 2022-12-29:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura: miércoles, 29 agosto 2012

Información Municipal:

Dirección del Bien: EDIFICIO EL NAVEGANTE

Tipo de Predio: Departamento

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 504: DEL EDIFICIO EL NAVEGANTE.- Ambientes: Terraza, sala, comedor, cocina, 1 dormitorio master, 1 dormitorio, baño, baño social: circunscrito dentro de los siguientes Linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa del piso 5. ABAJO: Losa techo de piso 3. NORTE: Partiendo de la esquina Oeste hacia el Este con 1.41 metros y colinda con espacio libre, continua con giro de 90° al Norte con 1.98 metros, giro de 90° al Este con 4.60 metros y colinda con área común, giro de 90° al Sur con 1.38 metros y finalmente giro de 90° al Este con 1.30 metros, hasta llegar al ascensor. SUR: Partiendo de la esquina Oeste hacia el Este, con frente a la calle con 0.85 metros y continua con línea curva de 6.61 metros. ESTE: Colinda con ascensor, escaleras y espacio libre en una longitud de 10.58 metros. OESTE: Colinda con espacio libre con 9.16 metros. El Departamento No. 504. Tiene un Área Neta. M2. 80,00. Alícuota % 1,215 Área de Terreno M2. 19,54. Área Común M2 45,51 Área total. 125,51.

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2422 viernes, 18 noviembre 1994	1637	1637
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	214 viernes, 27 enero 1995	144	145
BIENES MOSTRENCOS	BIENES MOSTRENCOS	6 jueves, 13 septiembre 2007	104	128
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	3047 miércoles, 05 diciembre 2007	41057	41098
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	767 viernes, 19 junio 2009	11206	11244
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	367 miércoles, 31 marzo 2010	5760	5776
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	4 jueves, 24 febrero 2011	92	183
PLANOS	PLANOS	7 jueves, 24 febrero 2011	81	92
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	1537 martes, 23 octubre 2012	29347	29545
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	337 martes, 19 marzo 2013	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	924 martes, 19 marzo 2013	18886	18934
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y ANTICRESIS	1505 lunes, 21 octubre 2013	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3454 jueves, 14 noviembre 2013	69715	69741

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 18 noviembre 1994

Número de Inscripción : 2422

Folio Inicial: 1637

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5589

Folio Final : 1637

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 octubre 1994

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un terreno ubicado en la Urbanización Umiña Dos del Cantón Manta, signado con el N.- tres de la Manzana A. Urbanizacion Umiña Dos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	VERA JOZA SONIA SOFIA	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	DELGADO CEDEÑO JULIO ABAD	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 27 enero 1995

Número de Inscripción : 214

Folio Inicial: 144

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 435

Folio Final : 145

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 diciembre 1994

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Dos terrenos los mismos que unidos perfectamente entre sí, se encuentran ubicados en la Lotizacion Umiña DOS, Manzana "A", lote DOS, y forman un solo cuerpo cierto.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	DELGADO OTERO CESAR AURELIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SOTOMAYOR MARTHA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : BIENES MOSTRENCOS

[3 / 13] BIENES MOSTRENCOS

Inscrito el: jueves, 13 septiembre 2007

Número de Inscripción : 6

Folio Inicial: 104

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4418

Folio Final : 128

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 agosto 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Ubicado en la Urbanización Umiña II, Parroquia Manta de esta Ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 13] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: miércoles, 05 diciembre 2007

Número de Inscripción : 3047

Folio Inicial: 41057

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6107

Folio Final : 41098

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 octubre 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Dos lotes de terrenos ubicados en la Urbanización Umiña II de esta Ciudad de Manta, los mismos que se unifican quedando un lote.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA	NO DEFINIDO	MANTA



Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 13] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: viernes, 19 junio 2009

Número de Inscripción : 767

Folio Inicial: 11206

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3514

Folio Final : 11244

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 enero 2009

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Hipoteca Abierta que otorga la compañía Indelsot S.A. a favor de la Compañía Frenal S.A., la compañía Indelsot S.A. es actual y única propietaria del denominado LOTE -B ubicado en la Urbanización UMIÑA II, de la ciudad de Manta, avenida cuatro de Noviembre el mismo que le corresponde los siguientes linderos y medidas. POR EL FRENTE. (Sur) Veinticinco metros- Avenida tres de la Urbanización Umiña II. POR ATRAS. (Norte) Veinticinco metros dieciocho centímetros- playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO. (Oeste) Sesenta y tres metros setenta y ocho centímetros- terreno signado como Lote A Propiedad de la compañía INDELSOT S.A. POR EL COSTADO IZQUIERDO. (Este) Sesenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros - Ingeniero Pedro Loaiza. Medidas que dan un área de UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS. Estas medidas y linderos constan en el documento de aprobación de subdivisión otorgado por el Municipio de Manta el cual se adjunta en dicha escritura y en el que se ha creado el lote B , lote que se hipoteca en esta misma escritura, quedando un área sobrante como LOTE A con una superficie de 1.608,71m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	COMPANIA FRENAL S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[6 / 13] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: miércoles, 31 marzo 2010

Número de Inscripción : 367

Folio Inicial: 5760

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1724

Folio Final : 5776

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 marzo 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibición.sobre terreno signado como lote A. Sobre una superficie de 1608,71 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPANIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[7 / 13] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 24 febrero 2011

Número de Inscripción : 4

Folio Inicial: 92

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1149

Folio Final : 183

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 diciembre 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio denominado El Navegante.- La Compañía Indelsot S.A. ha construido en el lote A un Edificio denominado el Navegante.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[8 / 13] PLANOS

Inscrito el: jueves, 24 febrero 2011

Número de Inscripción : 7

Folio Inicial: 81

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1150

Folio Final : 92

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 diciembre 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Constitucion de Planos denominado Edificio el Navegante.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[9 / 13] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

Inscrito el: martes, 23 octubre 2012

Número de Inscripción : 1537

Folio Inicial: 29347

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6484

Folio Final : 29545

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 agosto 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR. En la que Cancelan la Bodega N.- 20, Bodega N.- 18, Bodega N.- 13, Bodega N.- 12, Bodega N.-11, Bodega N.-10, Bodega N.-9 Bodega N.- 4, Bodega N.-14, Estacionamiento N.-4, Estacionamiento N.-11, Estacionamiento N.-12, Estacionamiento N.- 13, Estacionamiento N.- 14, Estacionamiento N.- 19, Estacionamiento N.- 26, Estacionamiento N.- 27, Estacionamiento N.- 34, Estacionamiento N.- 35, Estacionamiento N.- 36, Estacionamiento N.- 37, Estacionamiento N.- 38, Estacionamiento N.- 42, Estacionamiento N.- 43, Estacionamiento N.- 46, Subsuelo 1 Estacionamiento N.- 47, Estacionamiento N.- 54, Estacionamiento N.-55, Estacionamiento N.-56, Departamento PB-101(Planta Baja), Departamento 203, Departamento 204, Departamento 303, Departamento 401, Departamento 403, Departamento 404, Departamento 504, Departamento 601, Departamento 602, Departamento 803, Octavo planta baja Departamento 901 DEPARTAMENTO 902, Octava Planta Alta Departamento 903, Departamento 904, Departamento 1004 Departamento 1003, Departamento 1103, Departamento 1104 del Edificio El Navegante.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA
GARANTE HIPOTECARIO	COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[10 / 13] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: martes, 19 marzo 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 marzo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS, de un bien Inmueble ubicado en la Urbanización UMIÑA II de la esta Ciudad de Manta. El Departamento numero Quinientos cuatro, y el Estacionamiento numero Treinta y siete, del EDIFICIO EL NAVEGANTE. de esta Ciudad de Manta.

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

Número de Inscripción : 337

Número de Repertorio: 2336

Folio Inicial:

Folio Final: 1



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DELBANK S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	VELIZ INTRIAGO AMNUSKA KOYITO	DIVORCIADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[11 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 19 marzo 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 marzo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, de un bien Inmueble ubicado en la Urbanización UMIÑA II de la esta Ciudad de Manta. El Departamento numero Quinientos cuatro, y el Estacionamiento numero Treinta y siete, del EDIFICIO EL NAVEGANTE. de esta Ciudad de Manta.

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

Número de Inscripción : 924

Número de Repertorio: 2335

Folio Inicial: 18886

Folio Final : 18934

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	VELIZ INTRIAGO AMNUSKA KOYITO	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[12 / 13] CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y ANTICRESIS

Inscrito el: lunes, 21 octubre 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 septiembre 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR

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

Número de Inscripción : 1505

Número de Repertorio: 7474

Folio Inicial: 1

Folio Final : 1

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DELBANK S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	VELIZ INTRIAGO AMNUSKA KOYITO	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[13 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 14 noviembre 2013

Número de Inscripción : 3454

Folio Inicial: 69715

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7993

Folio Final : 69741

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 octubre 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Inmueble ubicado en el Edificio denominado el NAVEGANTE, de la ciudad de Manta. DEPARTAMENTO N. 504 Y ESTACIONAMIENTO N. 37.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	UTRERAS DIAZ FANNY	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	VELIZ INTRIAGO AMNUSKA KOYITO	DIVORCIADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
BIENES MOSTRENCOS	1
COMPRA VENTA	5
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	5
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	13

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

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

Emitido el 2022-12-29

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : UTRERAS DIAZ FANNY

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22039977 certifico hasta el día 2022-12-29, la Ficha Registral Número: 36561.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2022/104957
DE ALCABALAS**

Fecha: 30/12/2022

Por: 563.92

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 30/12/2022

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

VE-531864

Tradente-Vendedor: UTRERAS DIAZ FANNY

Identificación: 1304670183

Teléfono: NA

Correo:



Adquiriente-Comprador: YONT VERA ANGELA LEONOR

Identificación: 1301643571

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

PREDIO:

Fecha adquisición: 14/11/2013

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-16-01-03-017

65,112.26

19.54

EDIF.ELNAVEGANTEDPTO.504

70,489.43

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	704.89	352.44	0.00	352.45
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	211.47	0.00	0.00	211.47
Total=>		916.36	352.44	0.00	563.92

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			352.44
Total=>				352.44

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/104958

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 30/12/2022

Por: 133.02

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 30/12/2022

Contribuyente: UTRERAS DIAZ FANNY

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 1304670183

Teléfono: NA

Correo:

Dirección: NA y NULL

Detalle:

Base Imponible: 24186.13

VE-631864



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: UTRERAS DIAZ FANNY

Identificación: 1304670183

Teléfono: NA

Correo:

Adquiriente-Comprador: YONT VERA ANGELA LEONOR

Identificación: 1301643571

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 14/11/2013

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-16-01-03-017	65,112.26	19.54	EDIF.ELNAVEGANTEDPTO.504	70,489.43

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	133.02	0.00	0.00	133.02
Total=>		133.02	0.00	0.00	133.02

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	70,489.43
PRECIO DE ADQUISICIÓN	46,303.30
DIFERENCIA BRUTA	24,186.13
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	24,186.13
AÑOS TRANSCURRIDOS	10,984.53
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	13,201.60
IMP. CAUSADO	132.02
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	133.02

N° 122022-082656

Manta, viernes 30 diciembre 2022



CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-01-03-017 perteneciente a UTRERAS DIAZ FANNY con C.C. 1304670183 ubicada en EDIF.EL NAVEGANTE DPTO.504 BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-16-01-03-080 avaluo \$5.377,17 EDIF.EL NAVEGANTE ESTACIONAMIENTO 37 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$65,112.26 SESENTA Y CINCO MIL CIENTO DOCE DÓLARES 26/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$70,489.43 SETENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES 43/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: domingo 29 enero 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1834718XXXWY6

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



**HOJA
EN
BLANCO**

ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se autoriza a los Vendedores, a realizar el análisis que consideren pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuera el caso.- **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: ACEPTACIÓN Y AUTORIZACIÓN:** "LA COMPRADORA" acepta las cláusulas del presente contrato por estar de acuerdo a sus estipulaciones y por convenir a sus intereses; aceptación con la que se da por notificada la parte Vendedora: En virtud de lo expuesto, "LA VENDEDORA", de manera expresa AUTORIZA a LA "COMPRADORA" a la inscripción de esta escritura en el Registro de Propiedad correspondiente, ya por sí o por terceros. **LA DE ESTILO.**- Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás formalidades de estilo para la plena validez de la presente escritura pública. (Firmado) Abogado PEDRO RENATO AZUA GUILLEN Matrícula Número 13-1990-14 del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma, que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin aquellos se ratifican en su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto, Doy Fe.-



Fanny Utreras
FANNY UTRERAS DÍAZ
C.C.# 130467018-3
VENDEDORA



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

Angela Yont



ANGELA LEONOR YONT VERA
C.C. # 130164357-1
COMPRADORA

Francisco Muñoz

AB. FRANCISCO RAMÓN 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°. 2022-13-08-01-P.03865.



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



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